



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ / İSTANBUL

(18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası)

Rapor No: 2018-HALKGYO-27

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 27
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1957 ada, 6 numaralı parselde kayıtlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	10.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	13.12.2018 / 2018-HALGGYO-27
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	13.12.2018 tarihinde, saat 12:13 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki şerhler mevcuttur; Şerh: AYLIK 10.000.000 LİRADAN (5) YIL SÜRELİ HAS BİLGİ BİRİKİM TELEVİZYON VE REKLAM SAN.TİC.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ. (21.12.1992 tarih, 5805 sayı ile) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 sayı ile) <i>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; şerhlerin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 01.11.2018 tarihinde alınan D2018-21340-18038/17307 sayılı belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmaz olan 1957 ada, 6 parsel "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında 'T-Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, H : Serbest, E:2,5 yapılanma koşulları"na sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu ana taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	<u>KDV HARİC TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:</u> 255.870.000,-TL (İKİYÜZELLİBEŞMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞBİNTÜRLİRASI) <u>KDV Haric Aylık Kira Değeri:</u> 1.325.000,-TL (BİRMİLYONÜÇYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRLİRASI) <u>KDV Haric Yıllık Kira Değeri:</u> 15.900.000,-TL (ONBEŞMİLYONDOKUZYÜZBİNTÜRLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-14
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-23
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	23
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	24
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	24
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	24
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25-26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26-27
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	27
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
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	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30-31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32-34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34-36
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar	36

ile Ulaşılan Sonuçlar	
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	36
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	36-37
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
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	37
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	37-38
7 - SONUÇ	38-39
8 – EKLER	40
8-1 Uydu Fotoğrafı	40
8-2 Fotoğraflar	40-...-43
8-3 Belgeler	44-...-62
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	63
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	64
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	64
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	65
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	66
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	67

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 13.12.2018 tarihinde 2018-HALKGYO-27 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

10.12.2018 tarihinde şirketimiz Değerleme Uzmanları **Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038)** ve **Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde 10.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 13.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1957 ada, 6 parselde **"18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası"** vasfıyla 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 ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesinde konumlu gayrimenkulün 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 Bilgiler¹

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

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

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



Coğrafi ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı

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

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 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 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 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
Avclar	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	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Üsküdar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116

Ekonomik Yapı

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

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

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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden mangan olup, mangan 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

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

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

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



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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgeli" Yeme – İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik 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 Tesisleri bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

Ulaşım

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

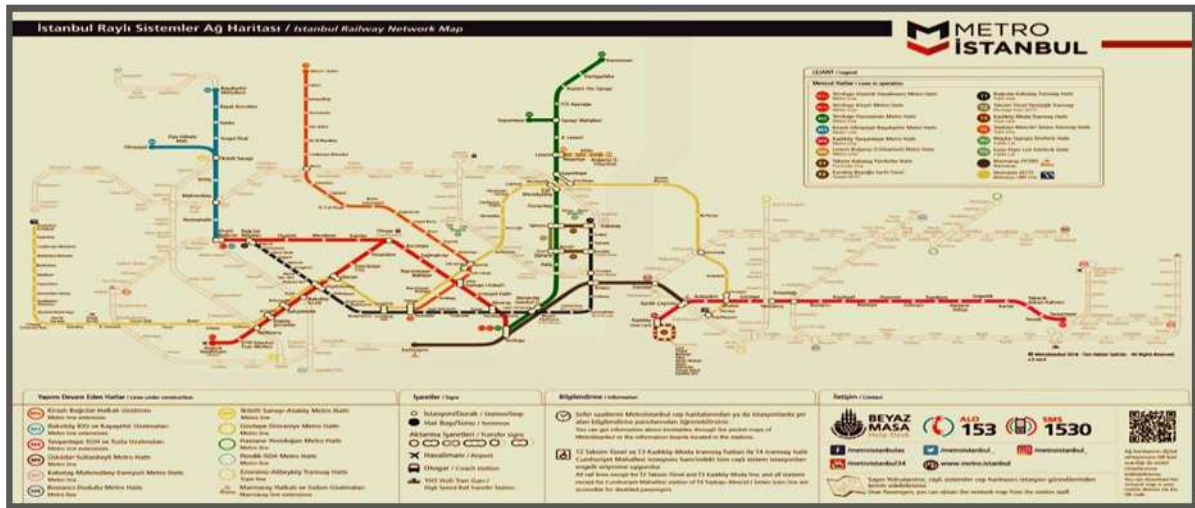
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı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



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

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

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



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pık 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.

Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Şişli ilçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olup, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde ve batısında Kâğıthane ve güneyinde Beyoğlu ilçeleri yer almaktadır. Şişli 10,62 km² yüzölçüme, 25 mahalleye ve 272.803 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



Şişli ilçesi 2000'li yıllarda hızla gelişerek, Türkiye ve İstanbul'un ekonomi, iş ve finans merkezi olmuştur. Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde en yüksek paya sahip olup, katma değer genel olarak ticaret ve hizmet sektöründen sağlanmaktadır. Ancak imalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezi olmuştur. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Ayrıca, Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge, Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence bulunmaktadır.

Şişli ilçesinde kültür-sanat faaliyetleri de yoğun gerçekleştirilmektedir. Şişli'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri kültür-sanat faaliyetleri için olanak sağlamaktadır. Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerindendir.

3-2 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 itibarıyla 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

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

gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

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



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

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

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

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

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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

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

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



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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

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

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

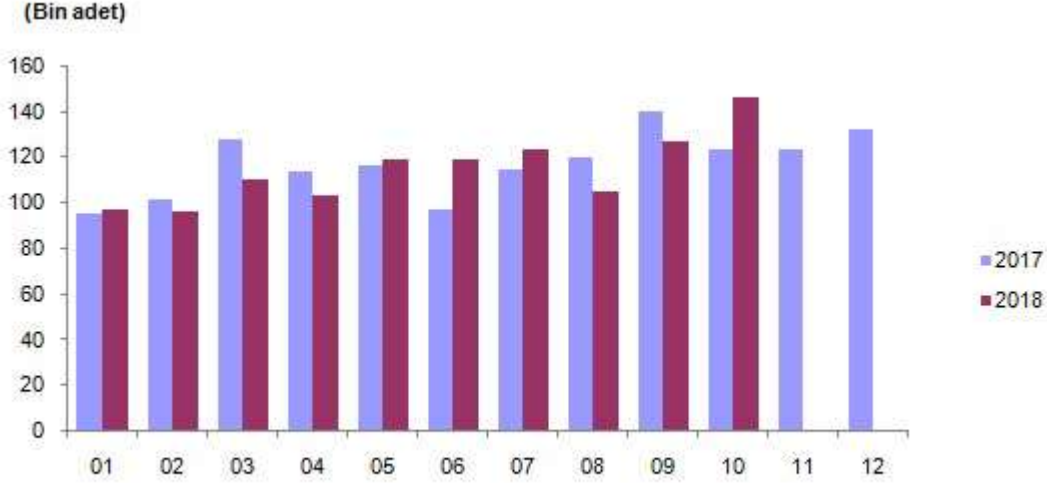
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

Konut satış sayıları, 2017-2018



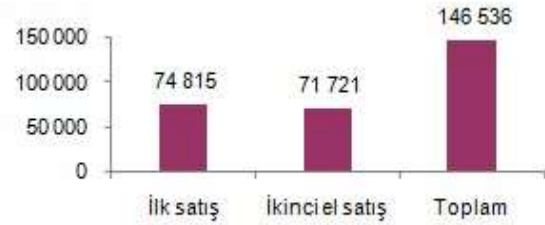
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



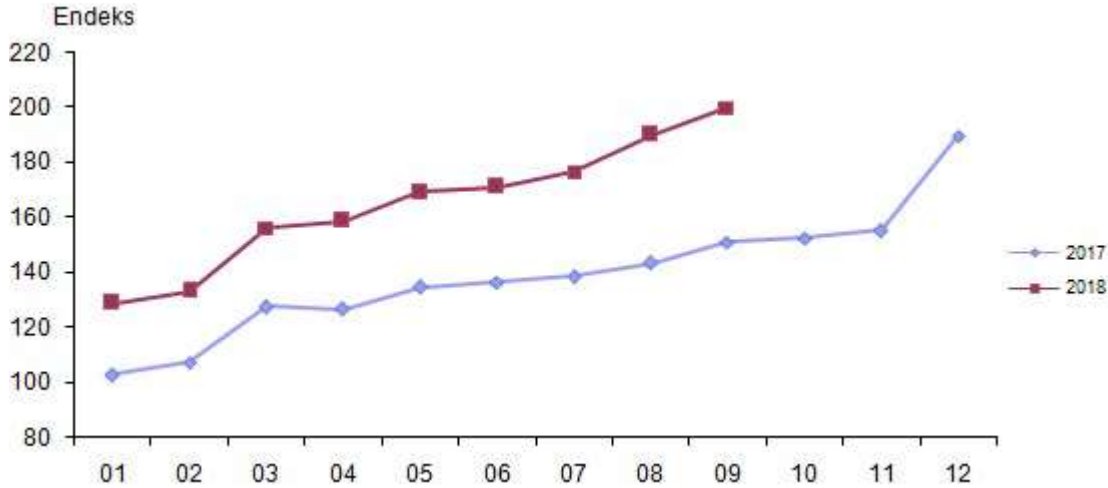
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

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

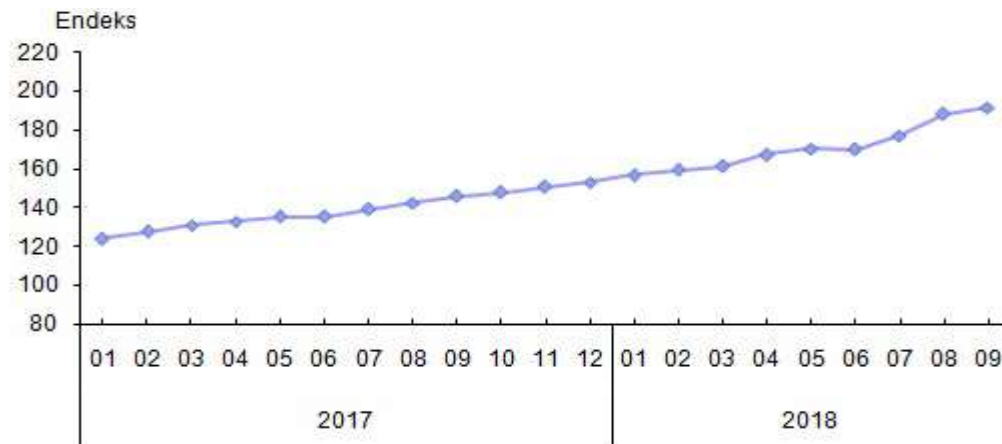
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini

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. 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

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 1957 Ada / 6 Parsel			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ	
MAHALLESİ	:	MECİDİYEKÖY	
KÖYÜ	:		
SOKAĞI	:		
MEVKİİ	:		
CİLT	:	73	
SAYFA	:	7130	
SINIRI	:		
PAFTA NO	:	303	
ADA NO	:	1957	
PARSEL NO	:	6	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.721.02 m ²	
NİTELİĞİ	:	18 KATLI BETONARME OTEL ve ARSASI	
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
TAPU TARİHİ	:	03.11.2010	
YEVMIYE NO	:	13343	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ X
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.12.2018 tarihinde, saat 12:13 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur; ;

Şerh: AYLIK 10.000.000 LİRADAN (5) YIL SÜRELİ HAS BİLGİ BİRİKİM TELEVİZYON VE REKLAM SAN.TİC.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ. (21.12.1992 tarih, 5805 sayı ile)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 sayı ile)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; şerhlerin birinin süresinin bitmesi diğerinin de sembolik olması nedeniyle taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-6 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.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

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

İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve alınan 01.11.2018 tarih, D2018-21340-18038/17307 sayılı yazılı imar durumuna göre, değerlendirme konusu taşınmaz olan 1957 ada, 6 parsel "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest E:2.50 olmak üzere, ayırık blok nizam, 'Ticaret Sahası' yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ticaret Alanı İle İlgili Plan notları:

- İrtifa H: Serbesttir.
- Çekme Mesafeleri Kalmak Kaydıyla Max. Taks:0,35 Min. Taks:0,25 Zemin Katlar İçin Max. Taks: 0,50 Min. Taks:0,35 dir.
- Kat Yükseklikleri 4 metreyi aşamaz, ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.
- H=15.50 metre yükseklikten sonraki katlar herhangi bir şekilde komşu mesafesi artırma koşulu aranmayacaktır.
- Ön-yan ve arka bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
- Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 10.00 metre olacaktır.
- Şişli Büyükdere Caddesinde cephe alan ±0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.
- Blok Ebatları Serbesttir.

Mimari Proje

Şişli Tapu Müdürlüğünde bila onay tarihli (Otel fonksiyonu ve 21.361,09 m² alan için düzenlenmiştir.) tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde taşınmaza ait;

- 30.01.2013 tarih, 1/10 no.lu 7+11=18 kat ve 21.361,09 m²'lik inşaat için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı",
- 26.11.2013 tarih 13/1-10 numaralı "Tadilat Yapı Ruhsatı",
- 21.01.2014 tarih, 13/1-10 no.lu "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı",

ile

- 11.06.2015 tarih, 7947 sayılı 7+11=18 kat ve 21.361,09 m²'lik yapı için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi", incelenmiştir.

Yapı Denetim

Şişli Belediyesinde yapılan görüşmelerde değerlendirme konu taşınmazın mülkiyeti; İmar Kanunu 26. Madde kapsamında "Kamu" niteliğinde olduğundan Yapı Denetim'e tabi değildir.

Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Şişli 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.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41. 078990 K – 29.011976 D

Değerlemeye konu taşınmaz; Esentepe mahallesi, Büyükdere caddesi, No:187 Şişli/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan İstanbul Çevre Yolu İle Büyükdere caddesi kesişim noktasından güney istikametine Büyükdere caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2.3 km ilerlenir ve sağda konumlu taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret ve ticaret+ konut fonksiyonlarının yanı sıra, karma fonksiyonlara sahip projeler de yer almakta olup, yapılaşmalar Büyükdere Aksı boyunca blok nizam olarak devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Metro City AVM, Özdilek AVM, Kanyon AVM, Pol Center, Levent Adliyesi, Levent Loft yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir konumda yer almakta olup, ulaşım alternatifli ve rahatla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye TEM Otoyolu ve E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprüleri üzerinden, Kuzeyde Maslak-Sarıyer, güneyde Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, batıda Mecidiyeköy-Osmanbey-Taksim, doğuda ise Altunizade- Üsküdar-Kadıköy ve Kozyatağı-Beykoz ulaşım akslarının kesiştiği ve tüm akslara erişim imkanlarının bulunduğu bir noktada konumlanmıştır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi olup, oldukça gelişmiş ve gelişmeye devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinden Beşiktaş-Maslak-Sarıyer minibüs ve otobüs hatları, Şişhane-Hacıosman metro hattı, Avcılar Söğütlüçeşme hattı Zincirlikuyu Metrobüs aktarma durağı ile İstanbul İli'nin pek çok alt merkezine ulaşımı kolaylaştırmaktadır. Şişli Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi'nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakası'nda bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avcılar-Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu - Levent - Maslak İŞ Merkezleri Bölgelerine, Eminönü - Taksim'e, Kavacık-Üsküdar'a, Kadıköy-Bostancı'ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1957 ada, 2.721,02 m² alanlı 6 parsel üzerinde kayıtlı **"18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası"** vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 7 Bodrum + zemin + 10 normal kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binanın kat dağılımı;

- 7. bodrum katında; su deposu, otopark teknik oda ve yangın holü hacimleri yer almakta olup yaklaşık 1.677,465 m²,
- 6 ve 5. bodrum katlarında; otopark teknik oda ve yangın holü hacimleri yer almakta olup yaklaşık 1.677,465 m²,
- 4-3-2. bodrum katlarında; otopark teknik oda ve yangın holü hacimleri yer almakta olup yaklaşık 1.742,93 m²,
- 1. bodrum katında; otopark, teknik oda, sığınak, bay-bayan wc-lavabo, toplantı salonu hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 1.297,50 m²,
- Zemin katta: Otel ana girişi (Bulvar tarafı), kat bahçesi, lobi, resepsiyon, hazırlık mutfak, restaurant, lobi fuaye, idari bölüm ve 2 adet oda hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 1.069,50 m²,
- 1 - 10. normal katlarda toplam 102 superior oda, 90 adet superior king, 32 adet deluxe ve 8 adet köşe deluxe oda, teknik odalar ve kat holleri hacimlerinden oluşmakta olup, toplam yaklaşık 8.847 m² kullanım alanıdır.
- Otel binası toplam inşaat alanı 21.475,18 m² olarak hesaplanmıştır.

****Dedeman Park Levent Oteli için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan 04.02.2013 Tarih, 14048 sayılı Turizm İşletme Belgesi'ne göre tesisle ilgili özellikler aşağıdaki gibidir;**

İşletmenin Sınıfı ve Türü: 4 Yıldızlı Otel

132 Oda (2Y) + 92 Oda (1Y) + 8 Suit (2Y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Y) olmak üzere toplam: 234 Oda-376 Yatak 200 kişilik 2. Sınıf Alakart Lokanta, 125 Kişilik Çok Amaçlı Salon, 65 Kişilik Toplantı Salonu, 40 Kişilik Toplantı Salonu, 30 Kişilik Toplantı Salonu (2 Adet), 20 Kişilik Toplantı Salonu, Lobi Bar, Aletli Jimnastik Salonu, Satış Ünitesi, 150 Araçlık Üstü Kapalı Otopark

Tesis Dedeman Gümbet Tur. ve İnş. A.Ş. Tarafından İşletilmektedir.

Fiziksel Özellikleri:

Otel binası zemin katta kompozit cephe kaplaması, normal katlarda beton kaplıdır. Otel içerisinde asansör, yangın merdiveni, trafo, ısıtma, soğutma, havalandırma ve yangın tesisatları, kazan dairesi, trafo ve jeneratör bulunmaktadır.

Bodrum katta otopark ve depo alanlarında zeminler vakum beton, duvarlar badanalı, ofis alanlarında duvarlar badanalı, zeminler parke kaplıdır. Otelin pencereleri alüminyum, ıslak hacim kapıları Amerikan panel, oda kapıları mobilya şeklindedir.

Yapının açık ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Bina içerisinde zemin katta zeminler granit, duvarlar vinil kaplama olup, asma tavan ve gömme spot lambalar bulunmaktadır. ıslak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

Taşıyıcı sistem yüzeyleri ahşap ve cam kaplamadır. Kat koridorları halı kaplamadır.

Yatak katlarında yer alan standart odalar giriş, banyo ve yatak odası, suit odalar da giriş, 2 oda ve banyo alanlarından oluşmaktadır. Oda zeminleri halı, duvarlar vinil, ıslak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Banyo hacimlerinde küvet, duş bataryası, lavabo ve klozet bulunmaktadır. Odalarda klima ve standart hizmetler mevcuttur.

20. Katta kapalı kullanım alanı içerisinde kafeterya hacminde zeminler halı, duvarlar vinil kaplı olup, servis alanında zeminler mermer, duvarlar fayans kaplıdır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1: AKDENİZ GAYRİMENKUL: 0 212 212 20 61

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 3.890 m² yüz ölçümlü, H:30.5 yapılaşma şartlarına haiz olan "Ticaret lejantlı" arsa 150.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlığa açık olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmazın konumu, yapılaşma koşulları itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		38.560,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	36.632,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		43.959,-TL/m ²

EMSAL 2: SEFA GAYRİMENKUL: 0 533 590 55 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Levent caddesi üzerinde yer alan, 742 m² yüz ölçümlü, "konut lejantlı" arsa 35.220.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlığa açık olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı olup, imar koşulları da dikkate alınarak pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	742 m ²	47.466,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		45.093,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		54.111,-TL/m ²

EMSAL 3: ÖZLEM ATALAR: 0 533 064 02 32

Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan, 201 m² yüz ölçümlü, "Konut +Ticaret lejantlı" arsa 8.250.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması nedeniyle birim fiyatının yüksek olduğu kanaati ile negatif yönde %5, alan ve konum olarak dezavantajlı olması sebebi ile pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	201 m ²	41.045,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		38.993,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		44.842,-TL/m ²

EMSAL 4: HAKTAŞ İNŞAAT GAYRİMENKUL: 0 212 564 02 41

Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan, 136 m² yüz ölçümlü, "Ticaret lejantlı" arsa 8.350.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması nedeniyle birim fiyatının yüksek olduğu kanaati ile negatif yönde %5, alan ve konum olarak avantajlı olması sebebi ile negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	136 m ²	61.397,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		55.257,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		44.206,-TL/m ²

EMSAL 5: REMAX KARUN: 0 212 343 89 43

Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan, 120 m² yüz ölçümlü, "Ticaret lejantlı" arsa 7.500.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması nedeniyle birim fiyatının yüksek olduğu kanaati ile negatif yönde %5, alan ve konum olarak avantajlı olması sebebi ile negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	62.500,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		59.375,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		44.531,-TL/m ²

EMSAL 6: RAM10 GAYRİMENKUL: 0 212 230 12 64

Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan, 1.500 m² yüz ölçümlü, "Ticaret + Konut lejantlı" arsa 85.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmazın konum olarak avantajlı olması sebebi ile negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	56.667,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		53.834,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		43.067,-TL/m ²

EMSAL 7: VİZYON YATIRIM: 0 212 334 46 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4.744 m² yüz ölçümlü, "Villa lejantlı" arsa 150.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlığa açık olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı olup, konum ve imar koşulları da dikkate alınarak pozitif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.744 m ²	31.618,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		30.038,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		40.551,-TL/m ²

OTEL ODA FİATLARI

EMSAL 1: MÖVENPİC HOTEL İSTANBUL: 0 212 319 29 29

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Mövenpick Hotel'in ortalama gecelik fiyatının 70 ila 78,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	74,-€
--------------------------	-------

EMSAL 2: LEVENT OTEL: 0 212 283 22 85

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Levent Otel'in ortalama gecelik fiyatının 300,-TL- (~€50,) olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	50,-€
--------------------------	-------

EMSAL 3: WYNDHAM GRAND İSTANBUL: 0 212 386 10 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Wyndham Grand İstanbul Otel'in ortalama gecelik fiyatının 120 ila 170,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	145,-€
--------------------------	--------

EMSAL 4: RENATA SUİTES OTEL: 0 212 282 42 42

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Renata Suites Otel'in ortalama gecelik fiyatının 120 ila 140,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	130,-€
--------------------------	--------

EMSAL 5: POINT OTEL BARBAROS: 0 212 337 30 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Point Otel Barbaros'un ortalama gecelik fiyatının 130 ila 140,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	135,-€
--------------------------	--------

EMSAL 6: THE MERCURE OTEL: 0 212 370 20 20

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere hizmet veren The Plaza Otelde gecelik konaklama bedelinin 90,- Euro olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	90,-€
--------------------------	-------

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Merkezi konumlu olması,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması,

Olumsuz etken:

- Konumu ve kullanım alanı dikkate alındığında alıcı kitlesinin dar olması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edilmiş ve taşınmazın değerlemesinde Gelir İndirgeme ve Maliyet Analizi birlikte kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan otel muhasebe kayıtlarının kiracıdan temin edilememesi nedeniyle Gelir yöntemi değerlemede kullanılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın vasfı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" olması nedeniyle taşınmazın piyasa satış rayici ve kira rayicinin belirlenmesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bölgenin prestijli konaklama tesislerinden birisi olan değerleme konusu taşınmaz için birebir emsal teşkil eden satılık, satılmış, kiralık herhangi bir mülk bulunmamıştır. Bölgede taşınmaza benzer fiziksel özelliklerde ve benzer hizmet veren otellerin günlük oda fiyatları alınmış ve bölgenin yaklaşık oda fiyatları belirlenmiştir. Taşınmazın yer görme işlemi sırasında otelin oda/yatak kapasitesi, ortalama oda ücretleri, otel yetkililerinden şifahi olarak alınan gelir ve gider rakamları göz önünde bulundurularak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış ve otelin rapor tarihinden itibaren 10. yılın sonunda satılacağı/elden çıkarılacağı öngörülmüştür. 2028 yılı net geliri üzerinde kapitalizasyon oranı ile bölünerek artık bina değeri tespit edilmiştir. Yapılan çalışmada kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

Hali hazırda otelin açılışının tamamlanmış ve piyasaya tutunmuş olması ve doluluk oranları göz önünde bulundurularak ortalama doluluk oranı %90 seviyesinde öngörülmüştür. 2018 yılı sezonu bitimine az bir süre kalması sebebi ile 2018 yılı otel geliri dikkate alınmamış 2019 yılından itibaren yıllık %90 ortalama doluluk ile çalışacağı, oda fiyatlarının %2 oranında oranında artacağı varsayılmıştır.

Yenileme maliyetinin yıllık toplam oda gelirinin %4'ü olacağı varsayılmıştır.

Otel diğer gelirleri oranı restoran, kuaför, spor salonu alanlarının alt kiracılara kiralanması ve şehir oteli olan değerlemeye konu otelin toplantı salonlarının da bu özelliğinden ötürü aktif olarak kullanılacağı varsayımından %30 olarak öngörülmüştür.

Gelir indirgeme yönteminde 10 yıllık süre esas alınmış, rapor tarihi itibarıyla vadeye en yakın sürede ve %3,25 faiz oranı seviyesinde işlem gören 2025 yılı vadeli, yıllık faiz ödemeli Euro cinsi Eurobond risksiz getiri oranı olarak alınıp üzerine senaryolara göre risk primi ilave edilerek indirgeme oranı tespit edilmiştir. Yapılan gelir indirgeme çalışmasında ülkenin içinde bulunduğu genel ekonomik durum, döviz kurundaki belirsizlikler göz önüne alınarak "Riskli Yüksek Olumsuz Piyasa Senaryosu" dikkate alınmıştır.

<https://www.isbank.com.tr/TR/fiyatlar-ve-oranlar/eurobond/Sayfalar/eurobond.aspx>

Kod-Vade	Para Cinsi	Tanım**	İlk Kupon Vadesi	Kupon V.K.G.*	Kupon Faizi - (Dönemsel- %)	Kupon Dönemi	Bankamız Alış Fiyatı	Bankamız Satış Fiyatı	Getirisi(%)
630 -15/01/2030	USD	S.F.T.	15/01/2030	63	5.937	6 Ay	1,349.000	1,372.000	7.4300
631 -14/02/2034	USD	S.F.T.	14/02/2034	93	4.000	6 Ay	1,025.000	1,045.000	7.7100
670 -17/03/2036	USD	S.F.T.	17/03/2019	124	3.437	6 Ay	910.000	930.000	7.7300
663 -05/03/2038	USD	S.F.T.	05/03/2019	112	3.625	6 Ay	944.000	964.000	7.7500
675 -30/05/2040	USD	S.F.T.	30/11/2018	17	3.375	6 Ay	910.000	930.000	7.7100
678 -14/01/2041	USD	S.F.T.	14/01/2019	62	3.000	6 Ay	829.000	849.000	7.6100
667 -16/04/2043	USD	S.F.T.	16/04/2019	154	2.437	6 Ay	717.000	737.000	7.2100
615 -17/02/2045	USD	S.F.T.	17/02/2019	96	3.312	6 Ay	875.000	895.000	7.7000
610 -11/05/2047	USD	S.F.T.	11/05/2019	179	2.875	6 Ay	772.000	792.000	7.5400
684 -02/04/2019	EUR	S.F.T.	02/04/2019	140	5.875	12 Ay	1,047.000	1,057.000	0.4300
611 -18/05/2020	EUR	S.F.T.	18/05/2019	186	5.125	12 Ay	1,049.000	1,064.000	2.4600
627 -12/11/2021	EUR	S.F.T.	12/11/2019	364	4.350	12 Ay	1,016.000	1,031.000	3.2500
666 -11/04/2023	EUR	S.F.T.	11/04/2019	149	4.125	12 Ay	1,013.000	1,033.000	3.9000
646 -14/06/2025	EUR	S.F.T.	14/06/2019	213	3.250	12 Ay	913.000	933.000	4.7000

Değerleme tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 5,2810 TL 1 EURO: 6,0289 TL Satış; 1 USD: 5,2905 TL 1 EURO: 6,0397 TL

ÖZET TABLO				
DEĞERLEME TARİHİ	10.12.2018			
ORTALAMA ODA FİYATI				
	ODA SAYISI	ODA FİYATI (EURO)	ODA FİYATI (TL)	ODA GELİRİ
SERİOR TURİN	102	€ 120,00	724,76 TL	26.982.963,72 TL
SERİOR KİNG	90	€ 60,00	362,38 TL	11.904.248,70 TL
DELUXE	32	€ 75,00	452,98 TL	5.290.777,20 TL
CORNER DELUXE	8	€ 100,00	603,97 TL	1.763.592,40 TL
TOPLAM ODA SAYISI	232	TOPLAM ODA GELİRİ		45.941.582,02 TL
ORTALAMA ODA FİYATI		€ 90,00		
FAAL OLDUĞU GÜN SAYISI (GÜN)	365			
ORTALAMA ODA FİYATI (2018-EURO)	90			
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (2018-2023)	2%			
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (2023-2028)	2%			
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	30%			
İŞLETME GİDERLERİ ORANI (%)	60%			
YILLIK YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	4%			
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8%			
KUR BİLGİSİ (1 EURO)	6,0397 TL			

PROJE NAKİT AKIŞLARI TABLOSU (EURO)											
Yıllar	16.11.2018	16.11.2019	16.11.2020	16.11.2021	16.11.2022	16.11.2023	16.11.2024	16.11.2025	16.11.2026	16.11.2027	16.11.2028
Toplam Oda Sayısı (Adet)		232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
Faal Olduğu Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluluk Oranı (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	90,00	91,80	93,64	95,51	97,42	99,37	101,35	103,38	105,45	107,56	109,71
Bürüt Oda Geliri (EURO)		7.384.943	7.532.642	7.683.294	7.836.960	7.993.700	8.153.574	8.316.645	8.482.978	8.652.638	8.825.690
Diğer Gelirler (EURO)		2.215.483	2.259.792	2.304.988	2.351.088	2.398.110	2.446.072	2.494.994	2.544.893	2.595.791	2.647.707
Toplam Bürüt Oda Geliri (EURO)		9.600.426	9.792.434	9.988.283	10.188.048	10.391.809	10.599.646	10.811.639	11.027.871	11.248.429	11.473.397
İşletme Giderleri (EURO)		5.760.255	5.875.460	5.992.970	6.112.829	6.235.086	6.359.787	6.486.983	6.616.723	6.749.057	6.884.038
Yenileme Maliyeti (EURO)		230.410	235.018	239.719	244.513	249.403	254.391	259.479	264.669	269.962	275.362
Toplam Giderler (EURO)		5.990.666	6.110.479	6.232.688	6.357.342	6.484.489	6.614.179	6.746.462	6.881.392	7.019.020	7.159.400
Net Gelir		3.609.760	3.681.955	3.755.594	3.830.706	3.907.320	3.985.467	4.065.176	4.146.480	4.229.409	4.313.997
Kapitalizasyon Oranı (%)	8%								Artık Değer		53.924.967
Net Nakit Akışları		3.609.760	3.681.955	3.755.594	3.830.706	3.907.320	3.985.467	4.065.176	4.146.480	4.229.409	58.238.965

Riski Düşüren İyi Piyasa Senaryosu (EURO)	3.334.651	3.142.119	2.960.704	2.789.762	2.628.691	2.476.919	2.333.910	2.199.157	2.072.185	26.359.344
Standart Senaryo (EURO)	3.304.128	3.084.861	2.880.145	2.689.014	2.510.567	2.343.962	2.188.413	2.043.186	1.907.597	24.043.583
Riski Yüksek Olumsuz Piyasa Senaryosu (EURO)	3.274.159	3.029.154	2.802.482	2.592.773	2.398.756	2.219.257	2.053.190	1.899.550	1.757.407	21.949.653

DEĞERLEME TABLOSU			
	Riski Düşüren İyi Piyasa Senaryosu	Standart Senaryo	Riski Yükselen Olumsuz Piyasa Senaryosu
Risksiz Getiri Oranı	3,25%	3,25%	3,25%
Risk Primi	5,00%	6,00%	7,00%
İndirgeme Oranı	8,25%	9,25%	10,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	50.297.443	46.995.456	43.976.381
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	50.297.000	46.995.000	43.976.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	303.778.791	283.835.702	265.601.847
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	303.779.000	283.836.000	265.602.000

Sonuçta otel işletmesinin 10 yıllık gelir projeksiyonuna göre değeri KDV hariç **265.602.000,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın konumda yer alan satılık arsa emsalleri incelenmiş, olumlu/olumsuz özellikler irdelenerek yapılan şerefiye düzeltmeleri sonrası arsa birim değeri belirlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı sınıfı, yaşı, fiziki özellikleri, alanı, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınmış parsel üzerinde yer alan yapının fiziksel özellikleri itibarıyla nitelikli olduğu kanaati ile birim maliyet bedeli 2.331,-TL/m² olarak alınarak değer takdirine gidilmiştir. Akabinde taşınmazın anahtar teslimi olarak kiraya verildiği dikkate alınarak tefriş maliyeti piyasadan edinilen bilgiler çerçevesinde arsa + bina maliyeti tablosuna eklenmiştir.

İstanbul otelleri konusunda bilgilerine güvenilir üst düzey yöneticiler ve otel sahipleri ile yapılan görüşmelerde oda başı;

- Dekorasyon/tefrişat maliyetinin 7.500 – 10.000,- \$/Oda
- Ortak alanlar için bu rakamın 150,- 250,- \$/m²,
- Toplantı salonları ve restaurant/bar içinse 400 – 600,- \$/m²,

arasında olduğunu belirtmişlerdir. Bu rakamların alt sınırı dikkate alınarak yaklaşık 1 \$/TRL = 5.2905 olarak kabul edilerek Türk Lirasına çevrilerek ve yuvarlanarak tabloya eklenmiş %30 oranındaki girişimci karı da eklenerek otelin maliyet yöntemine göre **Arsa + Yapı Değeri** (KDV hariç) toplam satış değeri hesaplanmıştır.

ÖZET TABLO	
ADA/PARSEL	1957 Ada 6 Parsel
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	2.721,02 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	21.361,09 m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	45.038,00 TL
YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	2.331,00 TL
GİRİŞİMCİ KARI (%)	30%
ODA TİPİ VE ALAN BİLGİLERİ (Adet)	
Superior	102
Superior King	90
Deluxe	32
Deluxe (Köşe)	8
DİĞER ALAN BİLGİLERİ (m ²)	
TOPLANTI SALONU 125 KİŞİLİK	295 m ²
TOPLANTI SALONU 65 KİŞİLİK	148 m ²
TOPLANTI SALONU 40 KİŞİLİK	80 m ²
TOPLANTI SALONU 30 KİŞİLİK	95 m ²
TOPLANTI SALONU 30 KİŞİLİK	95 m ²
TOPLANTI SALONU 20 KİŞİLİK	62 m ²
RESAURANT	257 m ²
ORTAK ALANLAR	3.024 m ²
DİĞER MALİYET BİLGİLERİ	
Superior (USD/m ²)	\$ 8.000,00
Superior King (USD/m ²)	\$ 8.500,00
Deluxe (USD/m ²)	\$ 9.000,00
Deluxe (Köşe) (USD/m ²)	\$ 9.500,00
TOPLANTI ODASI (USD/m ²)	\$ 575,00
RESTAURANT (USD/m ²)	\$ 550,00
ORTAK ALANLAR (m ²)	\$ 225,00
KUR BİLGİSİ	
1 Dolar	5,2905 TL

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1957 Ada 6 Parsel	2.721,02	45.038,00 TL	122.549.298,76 TL
TOPLAM DEĞER			122.549.298,76 TL

BİNA DEĞERİ			
Bina	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	21.361,09	2.331,00 TL	49.792.700,79 TL
TOPLAM BİNA DEĞERİ			49.792.700,79 TL

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TEFRİŞAT)			
Yer	Adet / Alan (m ²)	Birim Maliyet (USD /m ²)	Toplam Değer (USD)
Superior	102	\$ 8.000,00	816.000,00
Superior King	90	\$ 8.500,00	765.000,00
Deluxe	32	\$ 9.000,00	288.000,00
Deluxe (Köşe)	8	\$ 9.500,00	76.000,00
TOPLANTI SALONU 125 KİŞİLİK	295	\$ 575,00	169.625,00
TOPLANTI SALONU 65 KİŞİLİK	148	\$ 575,00	85.100,00
TOPLANTI SALONU 40 KİŞİLİK	80	\$ 575,00	46.000,00
TOPLANTI SALONU 30 KİŞİLİK	95	\$ 575,00	54.625,00
TOPLANTI SALONU 30 KİŞİLİK	95	\$ 575,00	54.625,00
TOPLANTI SALONU 20 KİŞİLİK	62	\$ 575,00	35.650,00
RESAURANT	257	\$ 550,00	141.350,00
ORTAK ALANLAR	3024	\$ 225,00	680.400,00
TOPLAM TEFRİŞAT DEĞERİ (USD)			3.212.375,00
TOPLAM TEFRİŞAT DEĞERİ (TL)			16.995.069,94 TL



TOPLAM MALİYET DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ	122.549.298,76 TL
BİNA DEĞERİ	49.792.700,79 TL
TEFRİŞAT DEĞERİ	16.995.069,94 TL
GİRİŞİMCİ KARI	56.801.120,85 TL
TOPLAM DEĞER	246.138.190,33 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	246.138.000,00 TL

Sonuçta maliyet analizi yöntemine göre otelin değeri KDV hariç **246.138.000,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tashihine konu binanın değerlendirme çalışmasıdır. 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

Pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş gayrimenkullerin satış bedellerine ulaşamamış, bölgede yer alan satışa sunulmuş arsaların satış bedellerine ve taşınmaza benzer fiziksel özelliklerde ve benzer hizmet veren otellerin günlük oda fiyatlarına yer verilmiş olup, bölgedeki otellere göre yaklaşık oda fiyatları belirlenmiştir. Taşınmazın yer görme işlemi sırasında sahadaki otellerin oda/yatak kapasiteleri, ortalama oda ücretleri, otel yetkililerinden şifahi olarak alınan gelir ve gider rakamları göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu yapımı süren otel için Maliyet Analizi Yöntemi, Otel İşletmesi Gelir İndirgeme Yöntemi bir arada uygulanmıştır.

Bölgede yapılan inceleme neticesinde ekonomik koşulların belirsiz olması, döviz fiyatlarının istikrarsız olması ve Avrupa kökenli turistlerin azalması, yerine az para harcayan Arap ve Rus turistlerin alması sebebi ile geçmiş yıllara nazaran fazla miktarda gelir kaybının olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca beyan edilen ve emsallerde belirtilen otel oda fiyatlarınsa

rekabetten dolayı döviz fiyatlarına paralel olarak artmadığı, aksine yarı fiyatına misafir kabul ettikleri bilgisi çevre esnafı ve otel yöneticileri tarafından dile getirilmiştir.

Bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; Maliyet Yaklaşımı ile Otel Gelir İndirgeme Yaklaşımı dikkate alınarak anılan iki değerinin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARIÇ)	246.138.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARIÇ)	265.602.000,-TL
NİHAİ DEĞER (KDV HARIÇ)	255.870.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	~1.325.000,-TL

Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde bölgedeki ticari mülklerin TL bazında kapitilasyon oranı esas alınmış, yapılan piyasa araştırması sonucu ekonomik daralma ve döviz kurundaki dalgalanmalarla beraber yatırımcının taşınmaz piyasasındaki talebinin gerilemesine sebep olmuş ve iş bu sebeplerden ötürü bölgedeki kapitalizasyon oranının gerilediği görülmüştür. Bölgede ticari mülklerin kapitalizasyon oranı %6 ile %7 arasında taşınmazların özelliklerine göre değişiklik arz ettiği görülmüştür. Konu taşınmaz için bu oranın konum ve özelliklerine göz önüne alınarak %5,6 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın rapor tarihi itibarıyla aylık kirası;

$$(255.870.000,-TL \times 6.2\%) / 12 = 1.321.995,- TL \approx 1.325.000,- TL/AY$$

olarak hesaplanmıştır.

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkul kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina/Otel" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-015	19.12.2016	159.230.000,-TL
2017-HALKGYO-030	05.12.2017	186.000.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parselde kayıtlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Piyasa Değerinin:

255.870.000,-TL (İKİYÜZELLİBEŞMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

301.926.600,-TL (ÜÇYÜZBİRMİLYONDOKUZYÜZYİRMİALTIBİNALTIYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri:

1.325.000,-TL (BİRMİLYONÜÇYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri:

1.563.500,-TL (BİRMİLYONBEŞYÜZATMIŞÜÇBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Haric Yıllık Kira Değeri:

15.900.000,-TL (ONBEŞMİLYONDOKUZYÜZBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Yıllık Kira Değeri:

18.762.000,-TL (ONSEKİZMİLYONYEDİYÜZATMIŞİKİBİNTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

Değerlemeye konu taşınmazlar 5-B yapı sınıfı grubuna dahil 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 2.033,- TL olarak alınmıştır.

21.361,09 m² x 2.033,-TL/m² =43.427.096,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Alış; 1 USD: 5,3633 TL 1 EURO: 6,0764 TL Satış; 1 USD: 5,3730 TL 1 EURO: 6,0873 TL

İşbu **2018-HALKGYO-27** 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. 13.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 10.12.2018)

Saygılarımızla,

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar





Otopark Katları



Bodrum Kat





Zemin Kat (Lobi ve Restuarant)





Oda Katları ve Oda Tipleri





YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat alanın durumu (ŞİLİ) MÜLKİYETİ				2. Ruhsat alanın yapının adı				3. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
4. Ruhsat alanın yapının adı				5. Ruhsat alanın yeri				6. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
7. Ruhsat alanın yapının adı				8. Ruhsat alanın yeri				9. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
10. Ruhsat alanın yapının adı				11. Ruhsat alanın yeri				12. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
13. Ruhsat alanın yapının adı				14. Ruhsat alanın yeri				15. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
16. Ruhsat alanın yapının adı				17. Ruhsat alanın yeri				18. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
19. Ruhsat alanın yapının adı				20. Ruhsat alanın yeri				21. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
22. Ruhsat alanın yapının adı				23. Ruhsat alanın yeri				24. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
25. Ruhsat alanın yapının adı				26. Ruhsat alanın yeri				27. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
28. Ruhsat alanın yapının adı				29. Ruhsat alanın yeri				30. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
31. Ruhsat alanın yapının adı				32. Ruhsat alanın yeri				33. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
34. Ruhsat alanın yapının adı				35. Ruhsat alanın yeri				36. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
37. Ruhsat alanın yapının adı				38. Ruhsat alanın yeri				39. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
40. Ruhsat alanın yapının adı				41. Ruhsat alanın yeri				42. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
43. Ruhsat alanın yapının adı				44. Ruhsat alanın yeri				45. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
46. Ruhsat alanın yapının adı				47. Ruhsat alanın yeri				48. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
49. Ruhsat alanın yapının adı				50. Ruhsat alanın yeri				51. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
52. Ruhsat alanın yapının adı				53. Ruhsat alanın yeri				54. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
55. Ruhsat alanın yapının adı				56. Ruhsat alanın yeri				57. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
58. Ruhsat alanın yapının adı				59. Ruhsat alanın yeri				60. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
61. Ruhsat alanın yapının adı				62. Ruhsat alanın yeri				63. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
64. Ruhsat alanın yapının adı				65. Ruhsat alanın yeri				66. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
67. Ruhsat alanın yapının adı				68. Ruhsat alanın yeri				69. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
70. Ruhsat alanın yapının adı				71. Ruhsat alanın yeri				72. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
73. Ruhsat alanın yapının adı				74. Ruhsat alanın yeri				75. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
76. Ruhsat alanın yapının adı				77. Ruhsat alanın yeri				78. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
79. Ruhsat alanın yapının adı				80. Ruhsat alanın yeri				81. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
82. Ruhsat alanın yapının adı				83. Ruhsat alanın yeri				84. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
85. Ruhsat alanın yapının adı				86. Ruhsat alanın yeri				87. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
88. Ruhsat alanın yapının adı				89. Ruhsat alanın yeri				90. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
91. Ruhsat alanın yapının adı				92. Ruhsat alanın yeri				93. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
94. Ruhsat alanın yapının adı				95. Ruhsat alanın yeri				96. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
97. Ruhsat alanın yapının adı				98. Ruhsat alanın yeri				99. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			
100. Ruhsat alanın yapının adı				101. Ruhsat alanın yeri				102. Ruhsat alanın yeri			
İSTANBUL				ŞİLİ				YERİ			

[illegible]

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

18.11.2018 D2018-21340 ADA PARSEL

 T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Proje ve Tasdik Birimi
Sayı : D2018-21340-18038 / 17307
Konu : 1957 ada, 6 parsel hk.

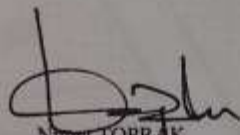
12 Kasım 2018

AARTIBİR
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atatürk Mahallesi, Girne Cad. NO: 11/5
Ataşehir/İstanbul

İlgili : 01.11.2018 tarih, D2018-21340-18038 sayılı dilekçe.

Şişli, Esentepe Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H: Serbest, E=2,50 olacak şekilde ticaret sahasında kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu parsel Taksim-4.Levent arası yeraltı treni güzergahında kaldığından Büyükşehir Belediye Başkanlığı ilgili biriminden alınacak görüşe göre uygulama yapılabileceği hususunda bilgi edinilmesini rica ederim.


Nihat TOPRAK
Başkan Yardımcısı

EK : 1/1000 ölçekli plan örneği

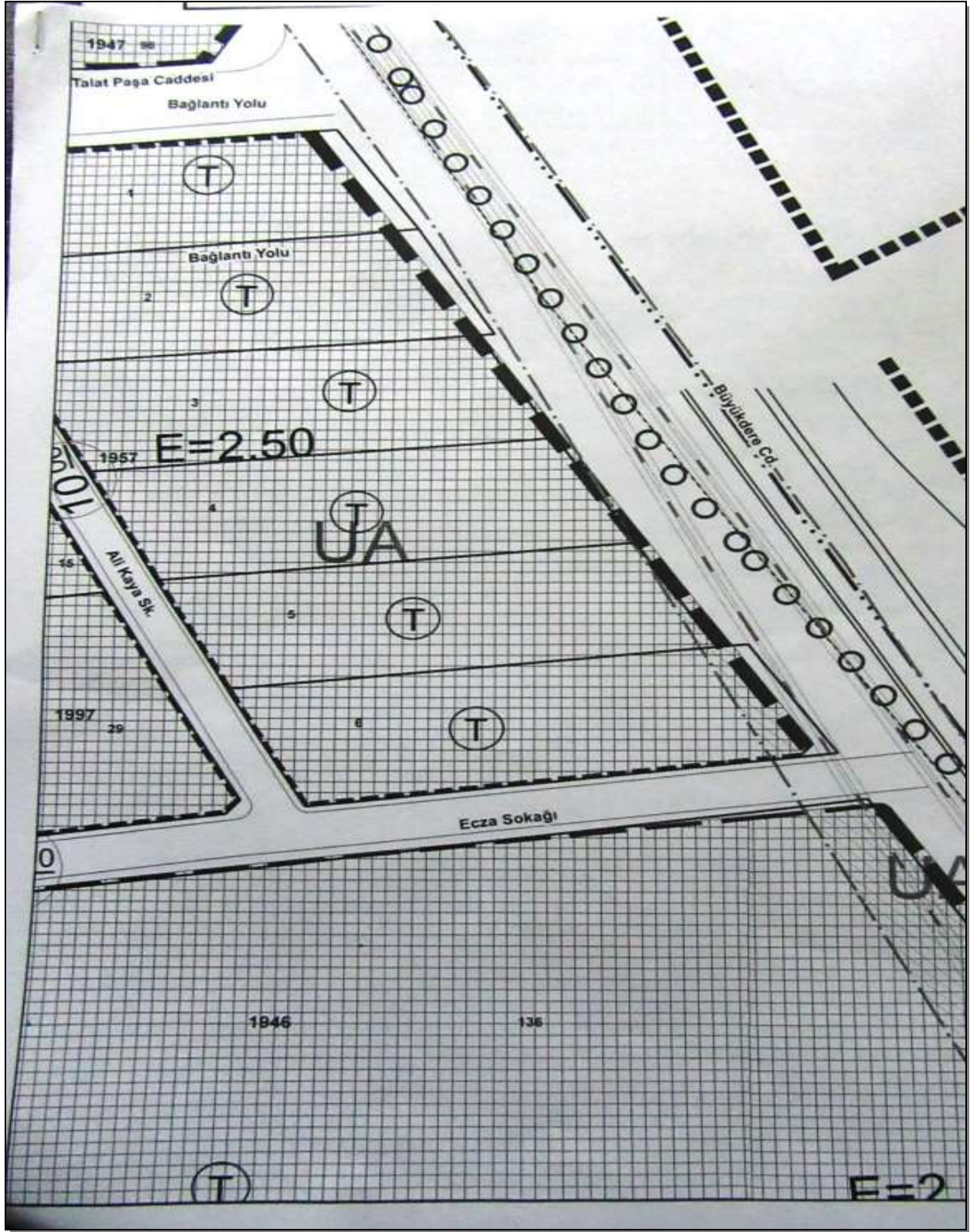
Markaz Mh, Durulacac Cad. No:11/5 - Şişli - İst.
Telefon No: (0212) 7098 85 54
e-posta: aartibir@sisli.bel.tr

Büyükşehir M. KARADUMAN
Başkan

<http://doc.sisli.bel.tr/inbox/inbox/5a52f9e-4129-4fa4-be20-2ebf5695cb5b>

1/1

İMAR PAFTASI



PLAN NOTLARI

2.1- İLİ YOLUNDAN GİRİŞ OLAN 1. DERECELİ KULAK.

2.2- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLUN TRAFİK YOLU KULDESİ İLE BİTEN YOLA GÖRE 1. DERECEDEDİR.

2.3- AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDE FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.

2.4-

26- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA.

1- YERELAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLİMLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMESİ SURETİYLE BU PARSELLERDE BRUT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALİ UYGULANACAKTIR.

3- METROVA İRTİFAK TİSİSİ EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BACALARI DİSİNDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESSİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRODUN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.

4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERELAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.

29- 1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AIT OLAN ALANLAR İÇİN İLİMLERİN MCBACAATI VE RUHSAT, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLİMLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, ASANSÖRLÜ)" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.

2- "İŞLİ-BEŞİKTAŞ-BEYOĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİBİLİTE ETÜT VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLİLEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİMLİK KAZANACAK OLUP UYGULAMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."

3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHI İŞEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLİNECEK, AVAN PROJESİNİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBİN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENECEKTİR."

30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESSİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ :

A- TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA.

1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESSİSLERİ SİNEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.

2- TİCARET-KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

3- PLANDA TİCARET, TİCARET-KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPI EMSALİ VERİLEN PARSELLERDE.

3.1- İRTİFA H. SERBESTTİR.

3.2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS= 0.35 MİN. TAKS= 0.25, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS= 0.50 MİN. TAKS= 0.35DİR.

3.3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞAMAZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.

3.4- H= 15.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ AKTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.

3.5- ON-YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5.00 METREDİR.

3.6- İŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ON BAHÇE MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.

3.7- İŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 40.00 KOTU BÜYÜKDERE CADDESİNDEN ALINACAKTIR.

3.8- BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

4- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

B- KONUT ALANLARINDA.

PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

C- TURİZM TESSİS ALANLARI (OTEL+MOTEL).

BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1- İŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 40.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 40.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4 1968 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESSİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESSİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.

2- İŞLİ-157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (VAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3- 3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DİR.

3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAKI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLİMLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUP, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3- H+ SERBEST, E-3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYE TAHSİSLİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALİKİ HARİCİ), 35 ARAÇLI LASTİKLI TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBUS-MİNİBÜS PERON YERİ 1 ADET TAKSİ DURAKI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT BİTİYACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİ'NE HİZMET EDECEK, DIŞA KAPALI IN HOUSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONUM VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLİNECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DIŞI KALAN PARK&RİDE ALANI DİSİNDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEKİ BELİRLİNECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELLİKLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÖM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESSİS KATLARI EMSALİ DAHİL DEĞİLDİR.

3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÖM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.

3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÖMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.

3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 14.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.

İŞLİ-38 PAFTA (ESKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2005/28 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.

4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESSİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESSİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

Turizm İşletme Belgesi

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : DEDEMAN PARK LEVENT
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO:187/1 ŞİŞLİ-İSTANBUL
Belge Sahibi : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tarih ve Sayı : 04.02.2013 - 14048
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasitesi : 132 ODA(2Y)+92 ODA(1Y)+8 SUİT(2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-TOPLAM:234 ODA-376 YATAK, 200 KİŞİLİK 2. SINIF ALAKART LOKANTA, 125 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 65 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 30 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), 20 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR, ALETLİ JERMANİK SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ, 150 ARAÇLIK BEKLEME KAPALI OYUNPARK

TESİS DEDEMAN GÜMRÜK İR. VE YEN. A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.


Dr. Adnan Oktan
Bakan a.
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 009840

Proje Görselleri

PROJE SORUMLUSUNUN

AD SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ	İMZA
TANJU VERDA AKAN	MİMAR	61	5218	34 - 2048	ZİNCİRLİKUYU 1-B 120029981	

HALK GYO (DEDEMAN PARK OTEL)

MÜTEAHHİT	-
YAPININ SAHİBİ	HALK GYO
YAPININ KULLANIM AMACI	

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
SİSİT	SİSİT	MECİDİYEKÖY	RÜYÜKDERE CADDESİ	303	1957	6	

ODALAR ARASI VİZE ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ HİZMET	STATİK HİZMET	KAT ADI	ALAN (m ²)	MALİYET GRUBU	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK (m)	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ (m)

OD A VİZESİ	BELEDİYE
PAFTA	TARİH
planlar kesit ve görünüş	02 / 10 / 2012
	ÖLÇEK
	1/500 - 1/200 - 1/100

Şifli Emlak Mah. 309
 1951 Ada 6 Parşeldeki yapının K.F.
 esas brüt inşaat alanı 21332 m² dir.
 21332 m² inşaat adet daire
 için Kanal katım payı proje onay safhasında
 6.12.2013 Tarih nolu makbuz
 ile tahsil edilmiştir. 1537053325
 Beyoğlu Şube Müdürlüğü

L= 7 metre atıksu bağlantısı için;
 Rabit bedeli 6.12.2013 Tarih, 1537053414
 nolu makbuz, Kazı Ruhsat Bedeli de 6.12.2013
 1537058546
 Tarih, nolu makbuz ile tahsil edilmiştir.

T.C.
 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
 İ.S.K.İ.
 İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
 GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Şifli Emlak Mah. 309 Ada 6 Parşel 1951
 6 Parşel 25.9.12 inşaat ve 7907
 inşaat alanı için 4.12.13 Tarih ve 2013510033
 1) ATILSU KANAL BAĞLANTISI: Bağlı kanal bedeli kamu kuruluşu
 idaresi ve İ.S.K.İ. Kanal Şubası tarafından tahsil edilmiştir.
 emsal ile paytırılır.
 2) İ.S.K.İ. denetiminde yaptırılmasını Atıksu kanal bağlantı bedeli
 İ.S.K.İ. Tarifeler Yürütme Lijinin ilgili maddelerine göre emsal
 ile paytırılır.

AYFETTİN YAZAR
 JEOLJİ MÜHENDİSİ

08 AĞ 2013

Nuriye GÖKALP
 Şifli Su Kanal ve Ruhsat Şefi

Celal KAPICIOĞLU
 Beyoğlu Şube Müdürü

En Prez. SINALANIN vaxovetov
KORONA YONETMELIGI de 1991
maddelerle oxulovetov vaxovetov
1991 y. 10.10.1991 vaxovetov
1991 y. 10.10.1991 vaxovetov
1991 y. 10.10.1991 vaxovetov
1991 y. 10.10.1991 vaxovetov

Tüm kapalı merdiven kapıları
yangına dayanıklı malzemeden
duman sızdırmaz ve kendiliğinden
kapanacak şekilde yapılmalıdır.

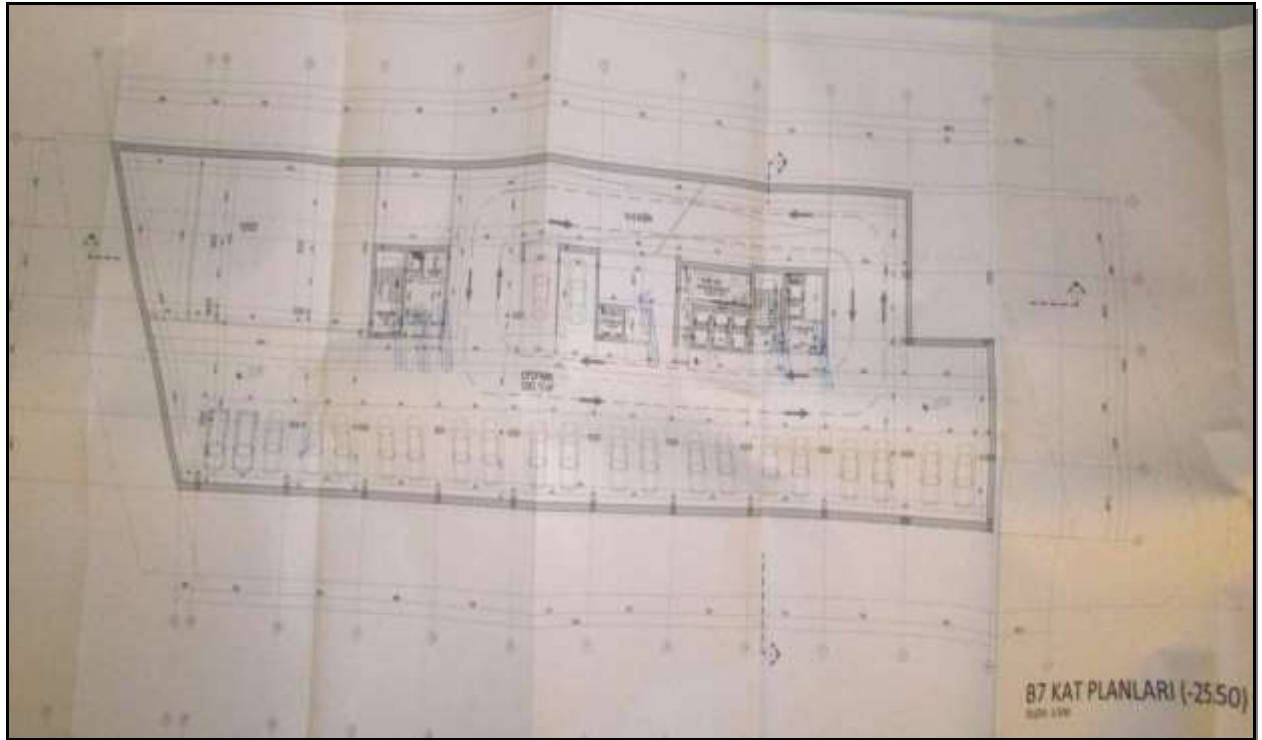
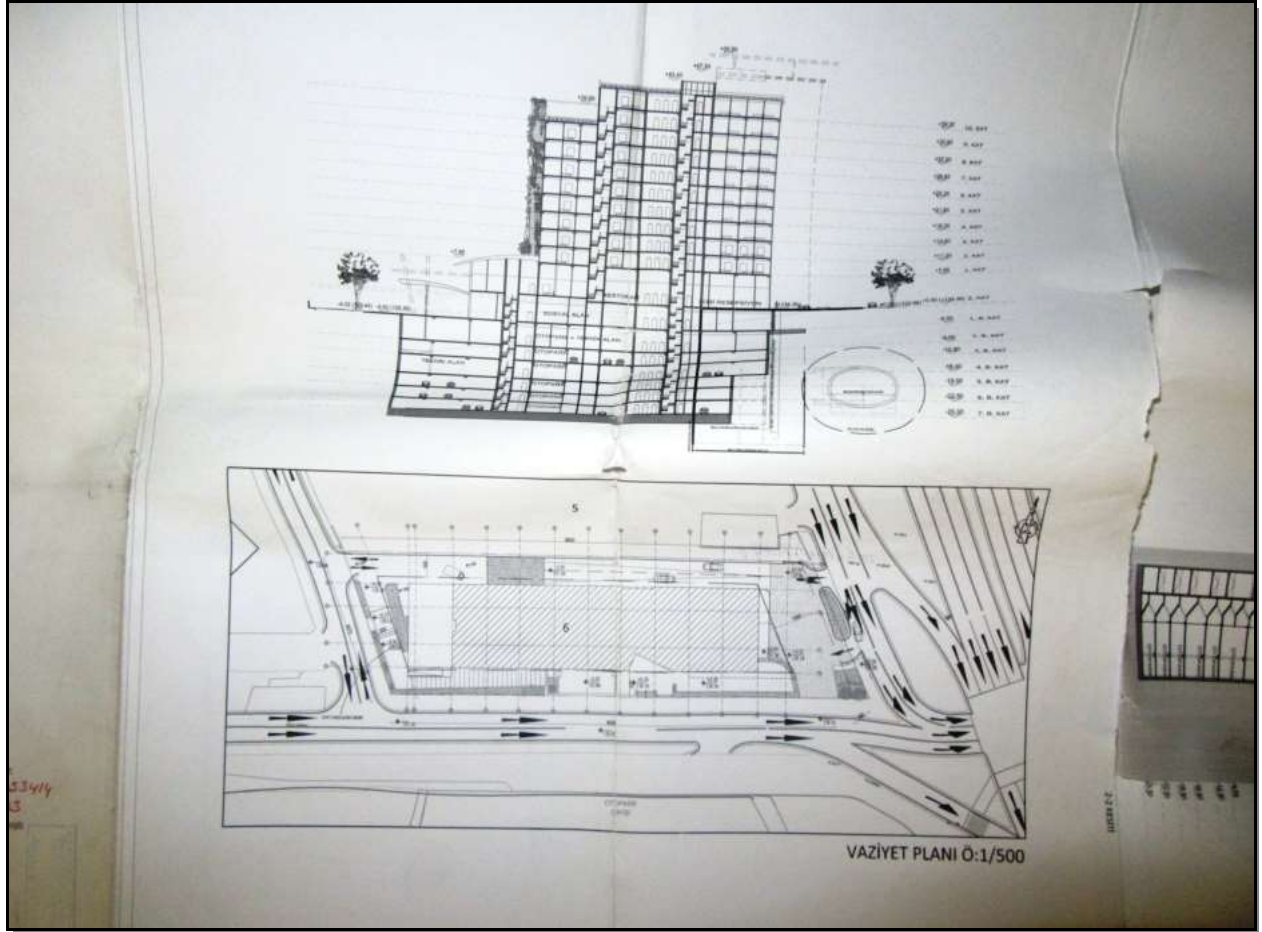
Kat koridorlarının mekanik duman tahliyesi yapılacaktır.

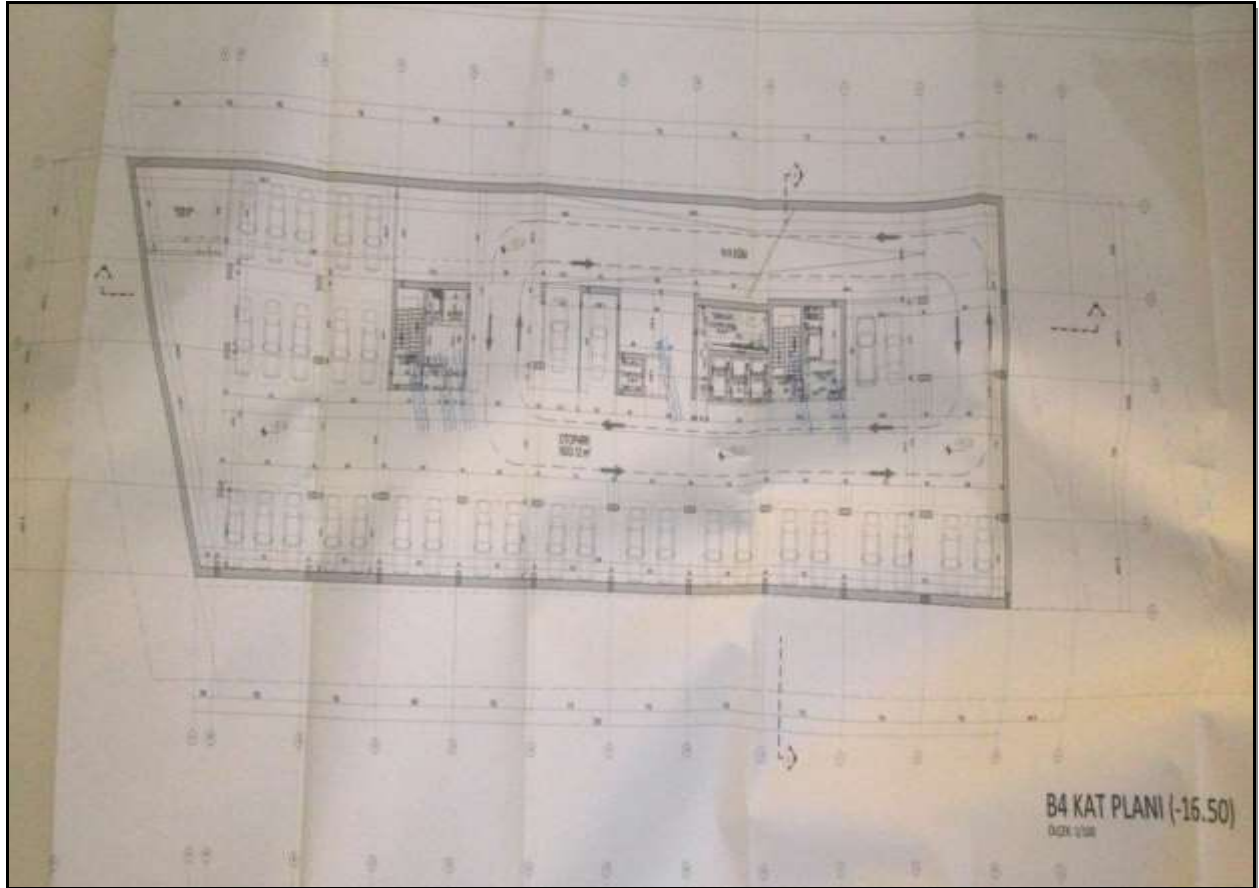
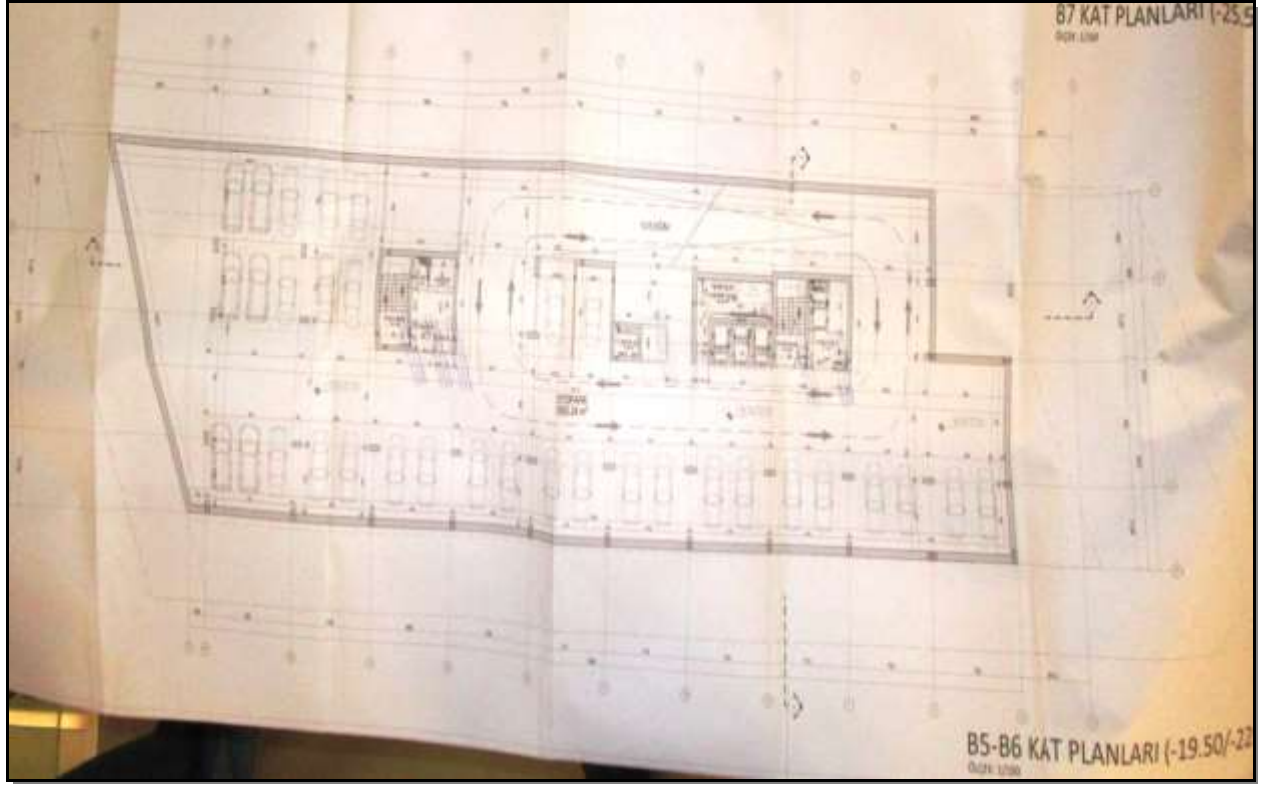
Yapı yüksekliği 30,50'm. yi aşan binalarda inşaat aşamasında çıkması muhtemel yangınlar için kuru boru sisteminin, inşaat süren en son katın iki kat katına kadar tamamlanması ve kullanıma hazır hale getirilmesi gerekmektedir.

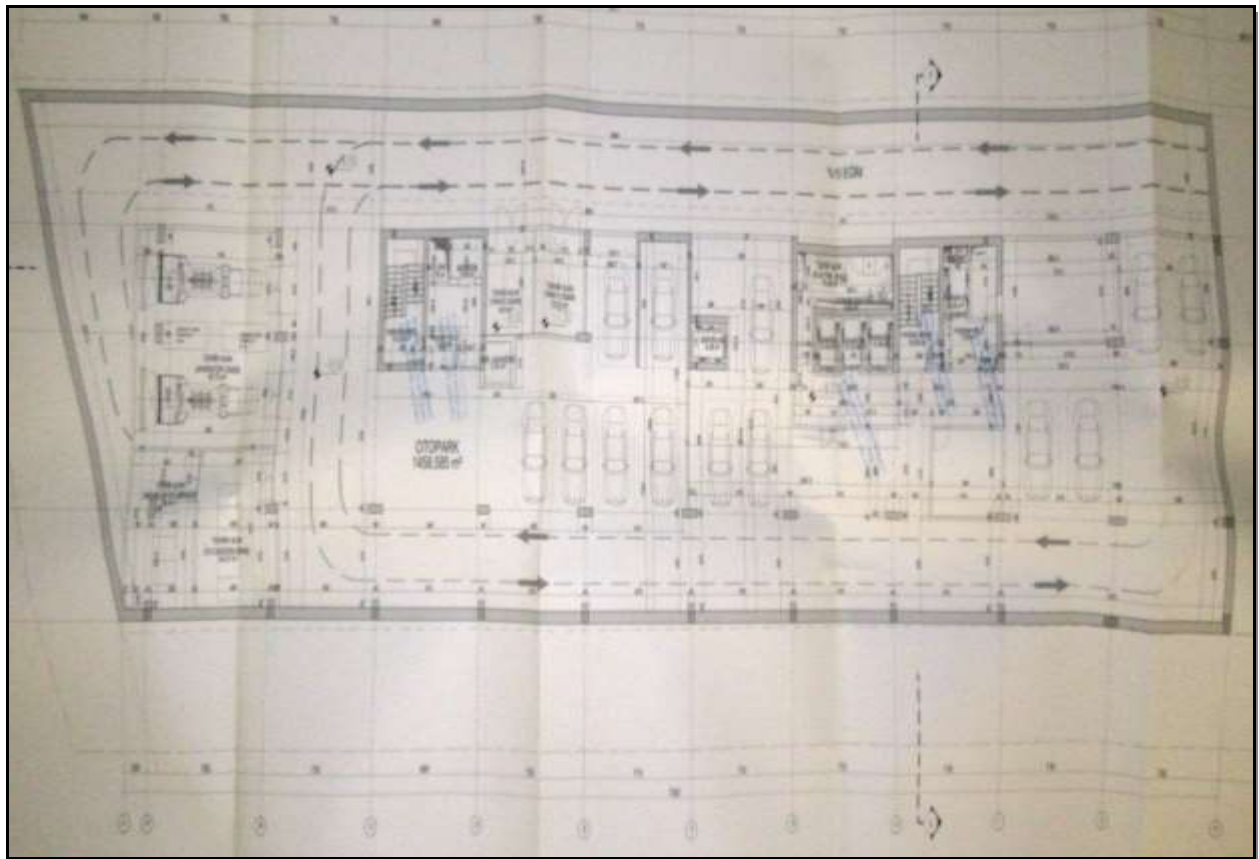
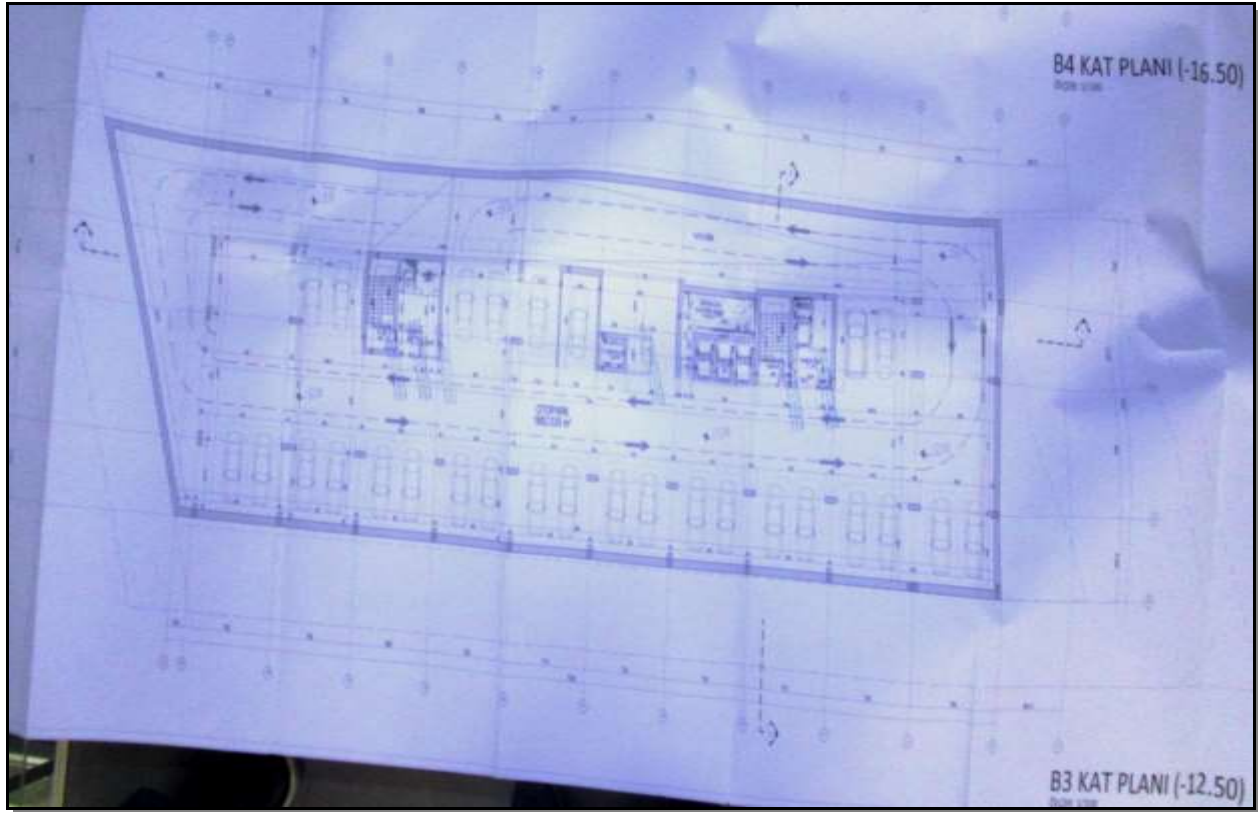
Çephe iç kısmına en çok 2m aralıktan dışarıya en fazla 1.5m mesafelerde yağmuraltına düşen yağışlı durumlarda çephe otomatik yağmuraltına alınırdı da bulunmaz.

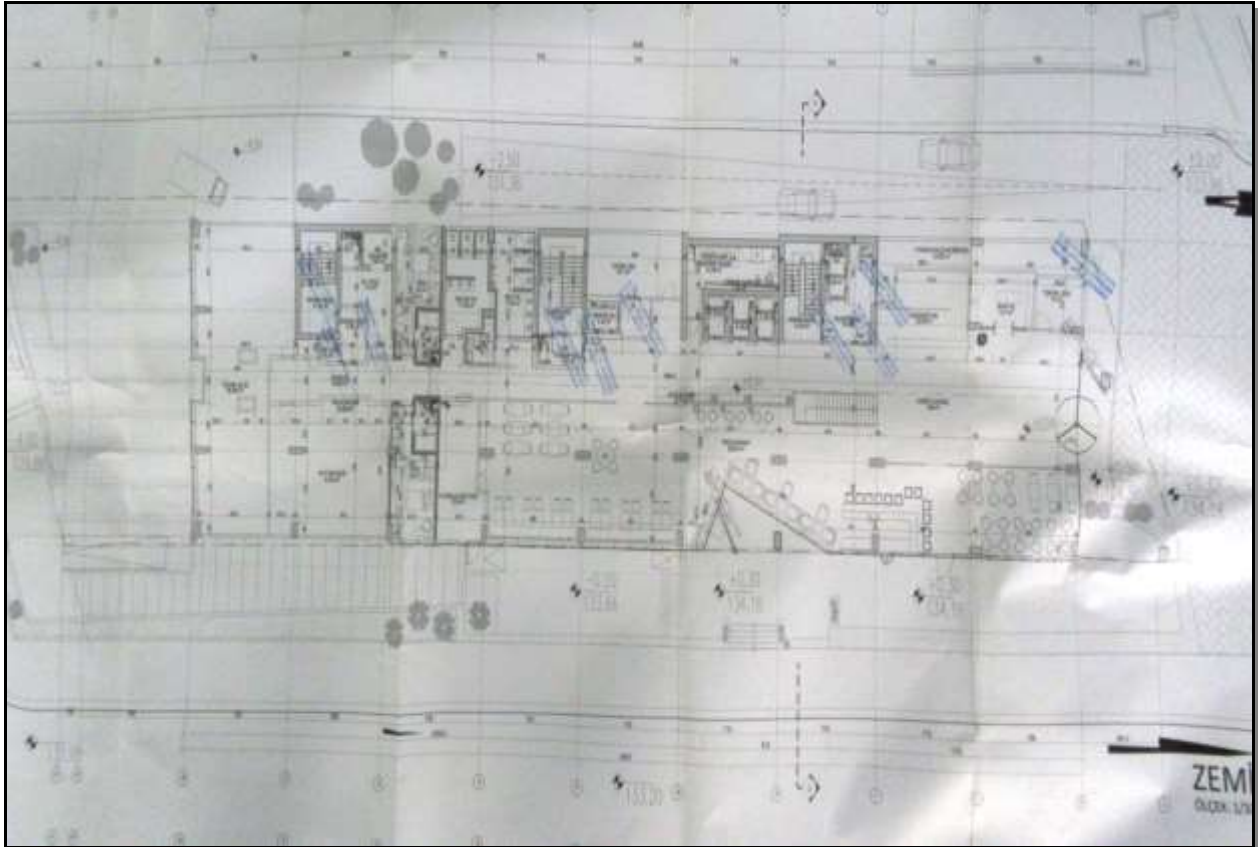
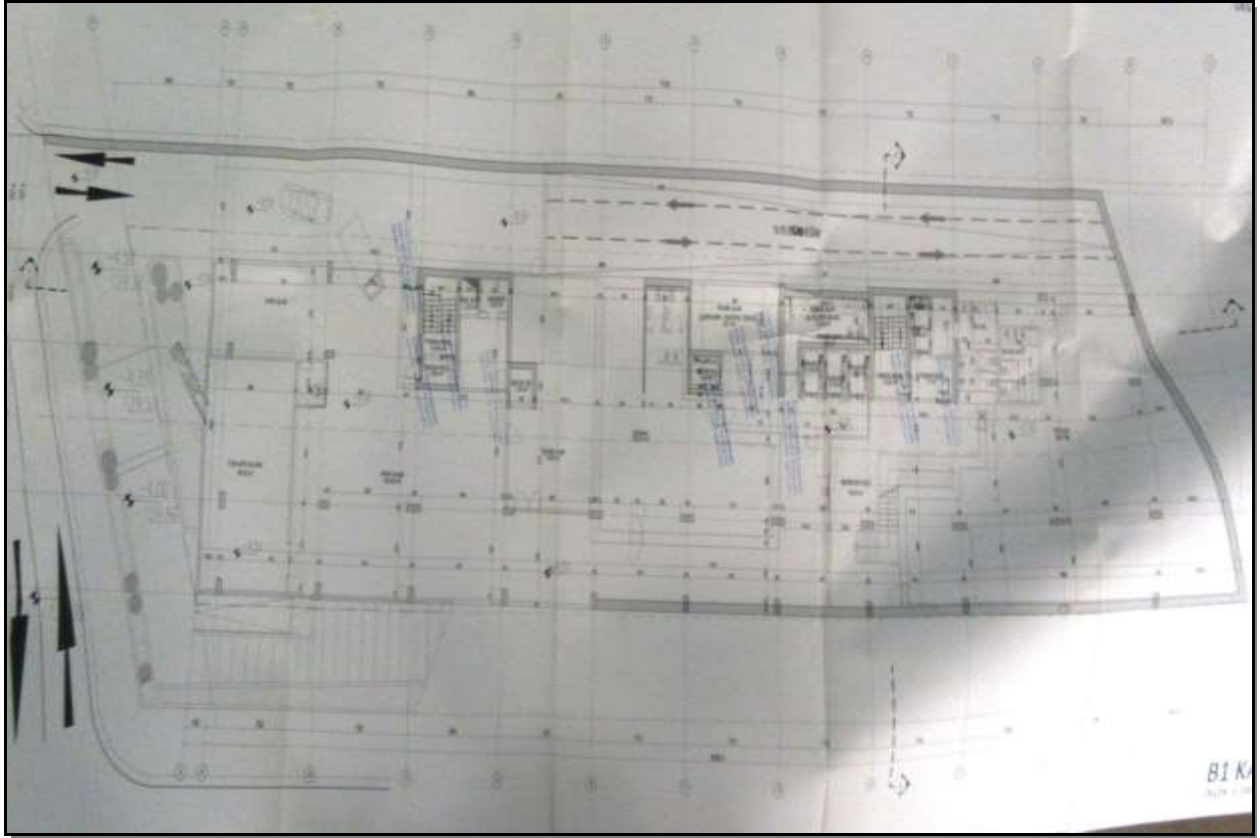
Binanın diğ cephesinin zor alevlenici malzemeden imel edilmesi gerekir.

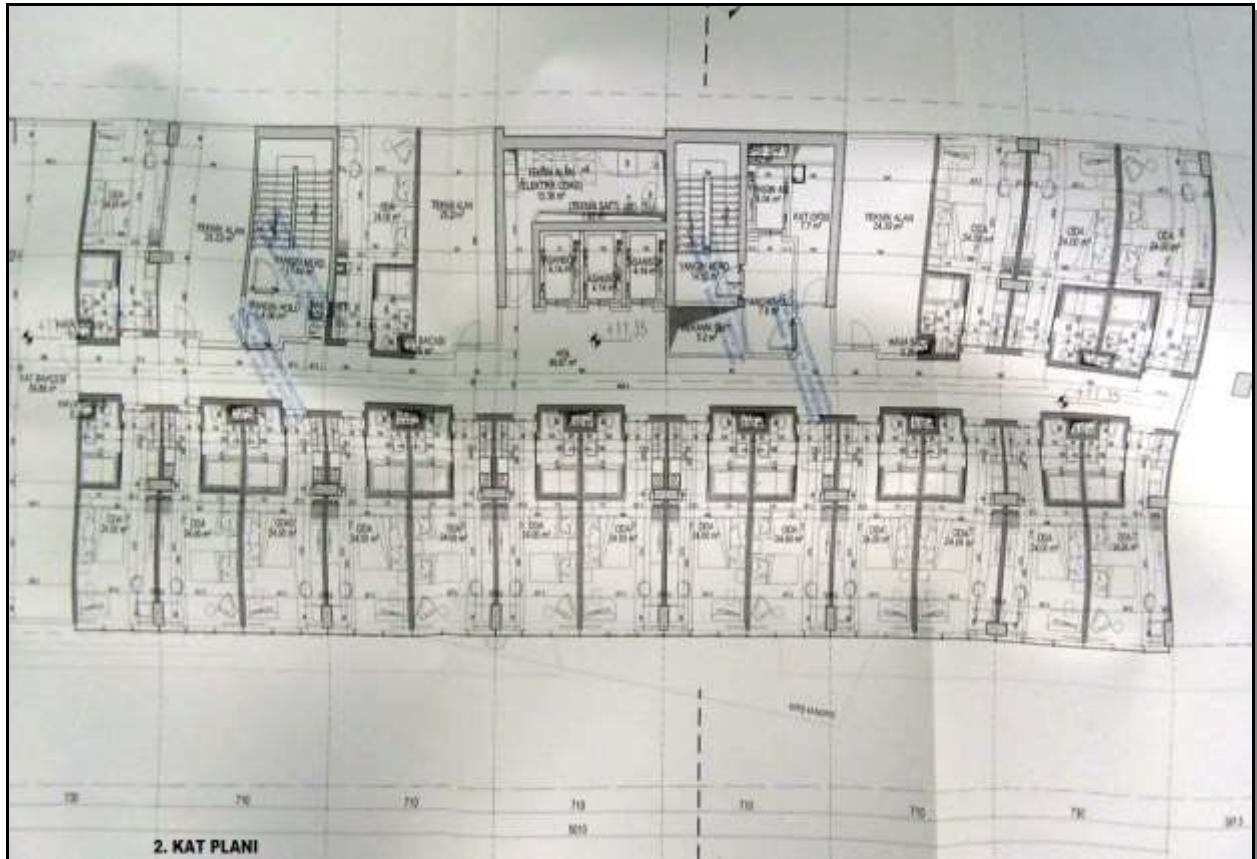
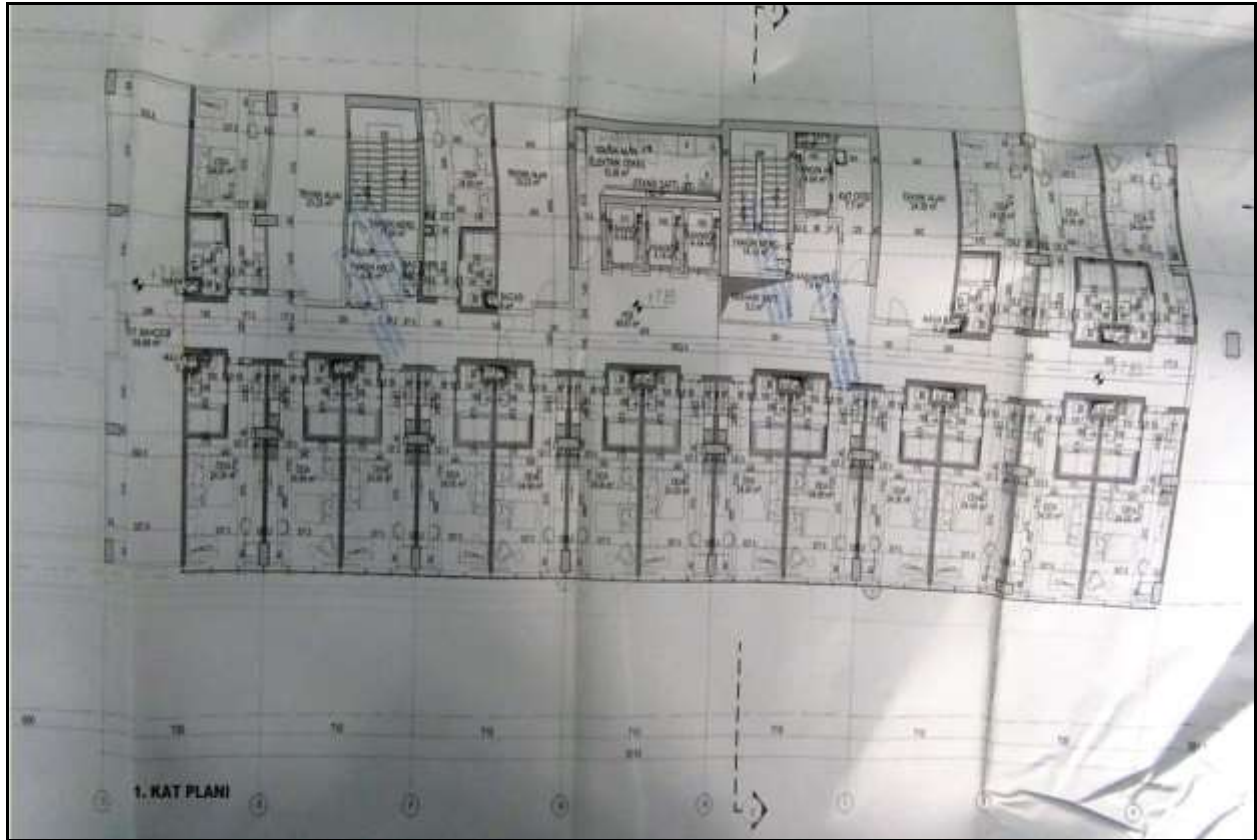
[Signature]
Fahma Funda CEMBEZER
Teluk Bera, Pahang

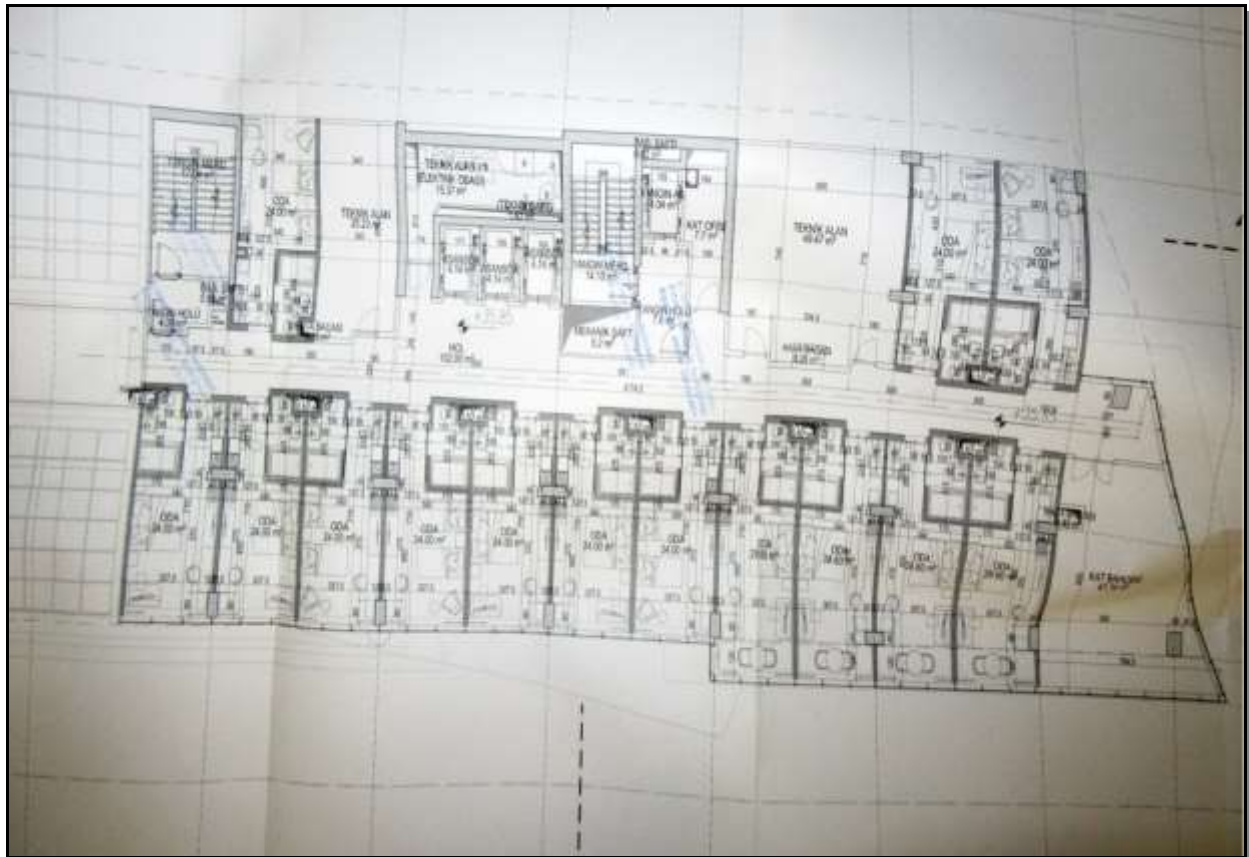
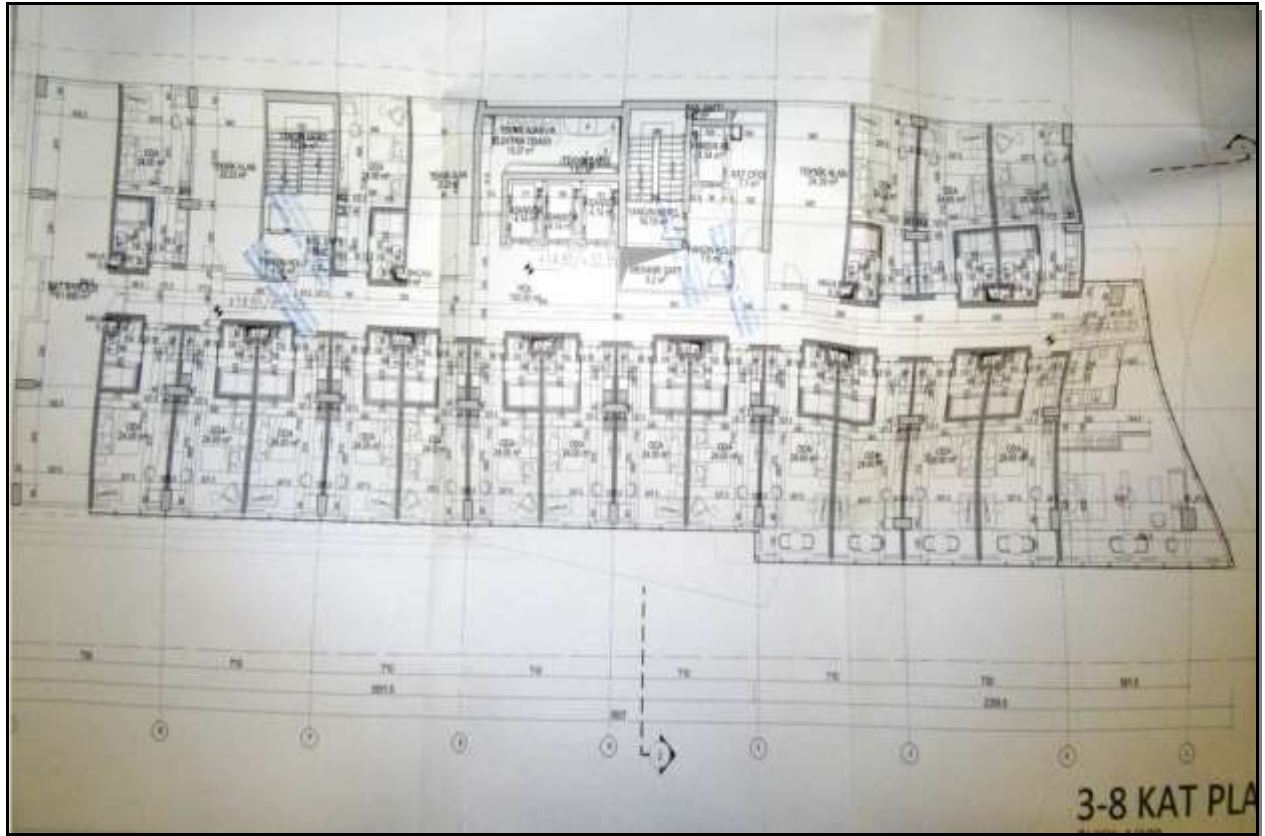


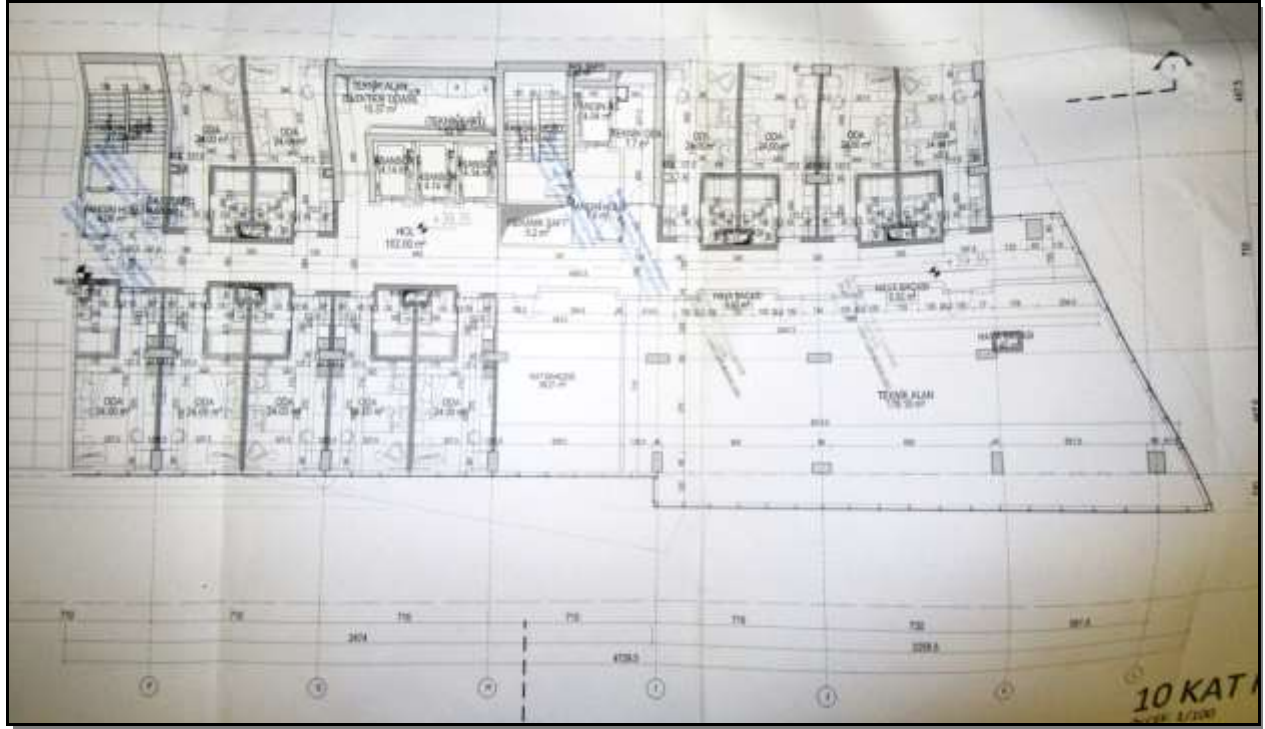












TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/13/2018 12:43:50 PM	
Makbuz No: 192318228049	Dehant No: 20181213-21-F01503	Ragvuz No: 32804	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parçeli:	1957/8
Taşınmaz ID:	24674893	Yatırım Alanı:	2721.02
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taşınmaz Mülk:	18 KATLI RESTORASYON OTEL VE ARSA
Kurum Adı:	Şişli TM		
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY M		
Merkii:			
Cilt/Sayfa No:	73/7130		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR HAYAT İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şeh.	AYLIK 10.000.000 LİRAKAR (5) YIL SURELİ HAS BİLGİ BİRKİM TELEFİYON VE REKLAM SAN.TİC.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	-	Şişli TM 21/12/1992 - 5821	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Fay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 119994610	(SN:6604316) NALİ GAYRİMENKUL YATIRIM CAYIRLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560416076	-	1 / 1	2721.02	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Ayrılmaya Konulması 03/11/2010 - 13343	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şeh.	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8796013397	Şişli TM 19/09/2014 - 16148	-

TAPU SENEDİ

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ŞİŞLİ						
Mahallesi	MECİDİYEKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		303	1957	6	ha	m ²	
		2.721,02 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24676893					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri, işleminden,					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		17677	73	7130		08/10/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin aynı ayri haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

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

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 119014
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 BURHANETTİN TANDOĞAN BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

20/8/2010

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personel tanımında 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 hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

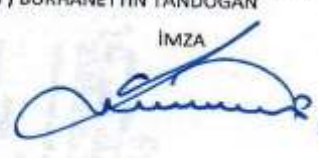
Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

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