



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL
PORT BOSPHOUS OTELİ
(1 ADET OTEL BİNASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-21

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018-21
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada, 14 numaralı parselin güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2018 / 2018-HALGGYO-21
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKİTERİ (1/1)
TAPU İNCELEMESİ	27.12.2018 tarih, saat 15:44 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalı'ndan alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki beyan mevcuttur; Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26.01.2017 tarih, 807 sayı ile)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 57 ada, 14 parsel, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 06.11.2018 tarih, 85296374/310.05.01/2018-9602 GD.5062 sayılı ve "İmar Durumu" konulu yazısına istinaden konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgelerde ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. Maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak kabul edilen alanda kalmaktadır. Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. 20.04.2018 tarih ve 6298 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2018 tarih 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre imar durumu koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
KISITLILIK HALİ	Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 83.741.000, TL (SEKSENÜÇMİLYONEDİYÜZKIRKBİRBİNTÜRLİRASI) KDV Haric Aylık Kira Değeri: 433.000,-TL (DÖRTYÜZOTUZÜÇBİNTÜRLİRASI) KDV Haric Yıllık Kira Değeri: 5.196.000,-TL (BEŞMİLYONÜZDOKSANALTİBİNTÜRLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI	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 TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	7
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	17-...-25
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	27
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27
4 - Piyasa Araştırması	27
4-1 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	27-28-29
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29-30
5-2 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	30
5-2-1 En İyi 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
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30-31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32-35
5-3-2-3 Maliyet Oluşumları Analizi	35-36
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun	36
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	37
5-3-2-3 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	37
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	38
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38-39
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
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	39
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	39
7 - SONUÇ	39-40
8 - EKLER	41
8-1 Uydu Fotoğrafı	41-42
8-2 Fotoğraflar	42-...-47
8-3 Belgeler	47-...-64
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	65
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	66
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	66
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	67
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	68
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	69

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 değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-21 rapor no ile düzenlenmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor, mülkiyeti Halk Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada, 14 parselin günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve piyasa koşulları göz önünde bulundurularak pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

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

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet YAŞAR tarafından mahallinde 24.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 27.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi, B Blok, 8.Kat, No:808, Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sakak, No:1, Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 14 parselde "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" 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. İşbu 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

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne (1/1) ait olan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 Ada, 14 parselde "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" vasfıyla kayıtlı taşınmazın satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca, rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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 TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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 şehirlerindedir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



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

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir.

İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar 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 köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

Demografik Yapı

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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



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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi



ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

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

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

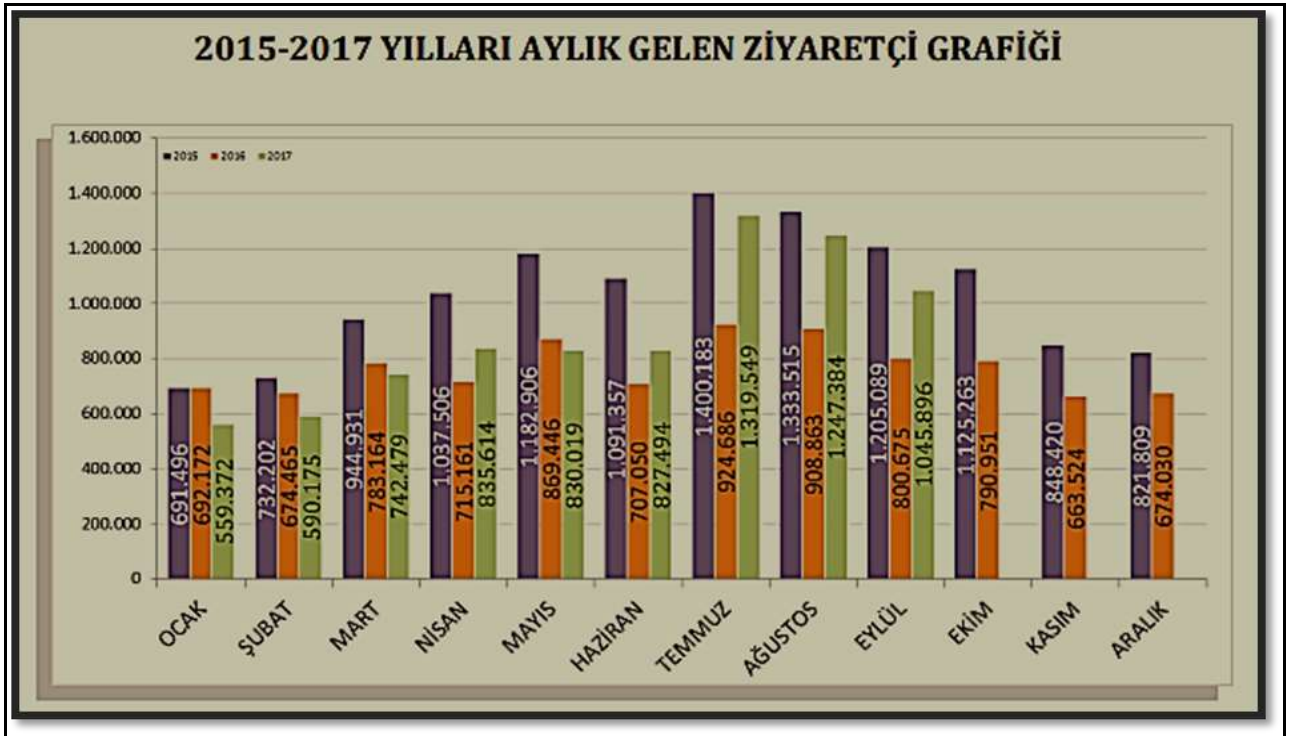
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

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

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

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

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.³



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

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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığında "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir.

Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

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.

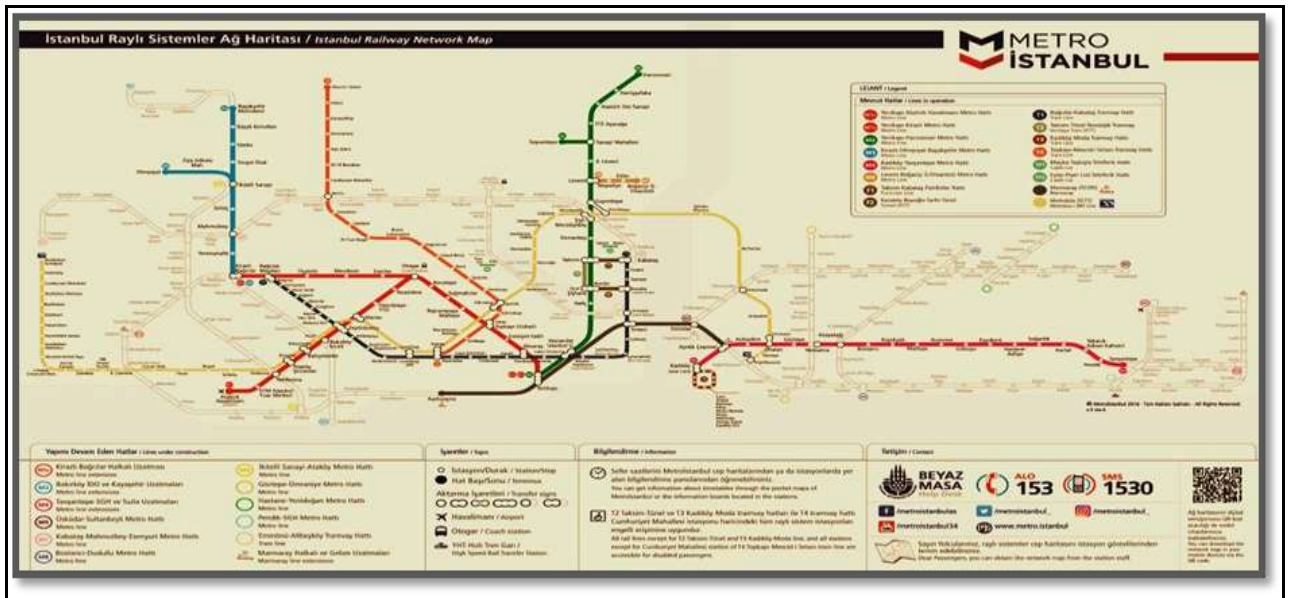


Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan,

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 noktalarıdır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Beyoğlu İlçesi Hakkında Genel Bilgiler¹

Beyoğlu ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında konumlu olup, kuzeyinde Şişli, doğusunda Beşiktaş ilçeleri; doğusunda İstanbul Boğazı ve güneyi ile batısında Haliç yer almaktadır. Beyoğlu ilçesi, 45 mahalle, 8.76 km² alana ve 238.762 nüfusa sahiptir.

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



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

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

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

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi göstermiştir. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azaltmıştır.

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

¹ Beyoğlu ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 57 ada / 14 parsel			
İLİ	: İSTANBUL		
İLÇESİ	: BEYOĞLU		
MAHALLESİ	: KILIÇALI		
KÖYÜ	: -		
SOKAĞI	: -		
MEVKİİ	: -		
CİLT	: 11		
SAYFA	: 1004		
SINIRI	: PLANI GİBİDİR		
PAFTA NO	: 138		
ADA NO	: 57		
PARSEL NO	: 14		
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.196,50 m ²		
NİTELİĞİ	: 10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA		
YEVMIYE	: 9879		
TARİH	: 10.10.2013		
MALİK/HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM		
TAPU CİNSİ			
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHLİ	X
ARSA	DEVRE MÜLK		

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

27.12.2018 tarih, saat 15:44 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalı'ndan alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki beyan mevcuttur;

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26.01.2017 tarih, 807 sayı ile)

* İlgili beyan belediyelerin rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve hukuki bir işleme konu olmamıştır. Ancak, taşınmazın konumlu olduğu bölgede uygulama imar planı iptal edilmiş olup, "yeni plan çalışmalarının sürdüğü ve yakın zamanda tamamlanarak onaya sunulması ve akabinde askıya çıkartılmasının beklendiği" belediye yetkililerince ifade edilmiştir.

Konu taşınmaz üzerinde yapılan renovasyon çalışmaları tamamlanmış olup, fiili olarak taşınmaz OTEL olarak faaliyet göstermektedir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" nitelikli ana taşınmaz, ekspertiz tarihi itibarıyla Otel olarak faaliyet göstermekte olup, tadilat çalışmaları teras kattaki restoran hariç inşaat faaliyeti tamamlanmıştır. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Tamamlanan kısımlar ile ilgili Yapı Kullanma İzin Belgesi alındığı görülmüştür. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu gözlenmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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



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

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

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

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

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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

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

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

(%)



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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

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

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

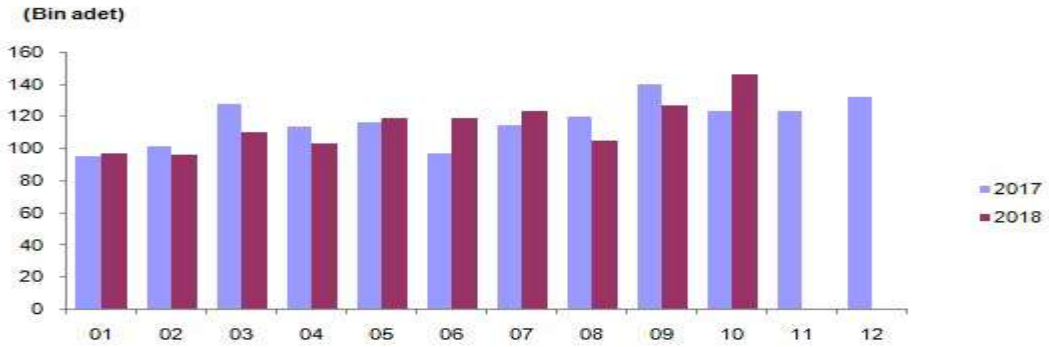
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

Konut satış sayıları, 2017-2018

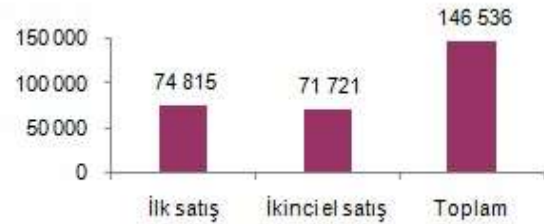


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

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

Satış seklene göre konut satışı, Ekim 2018

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



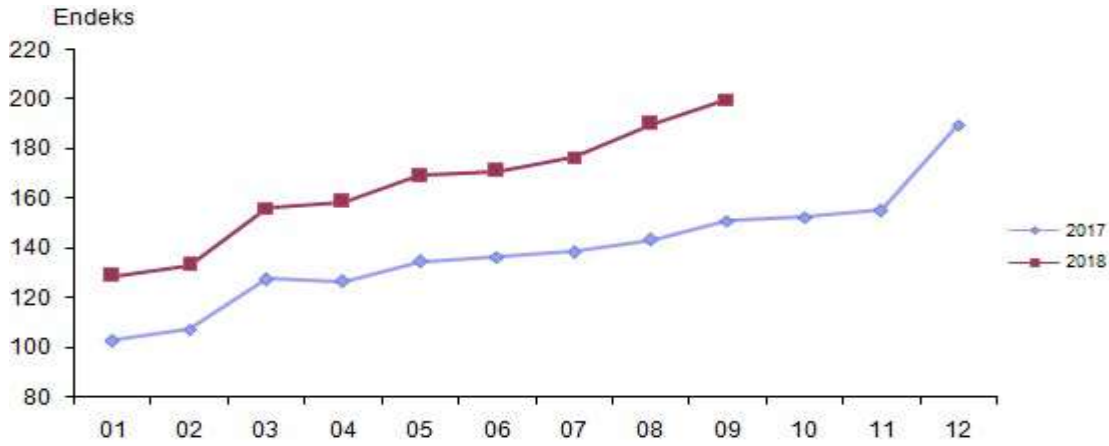
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

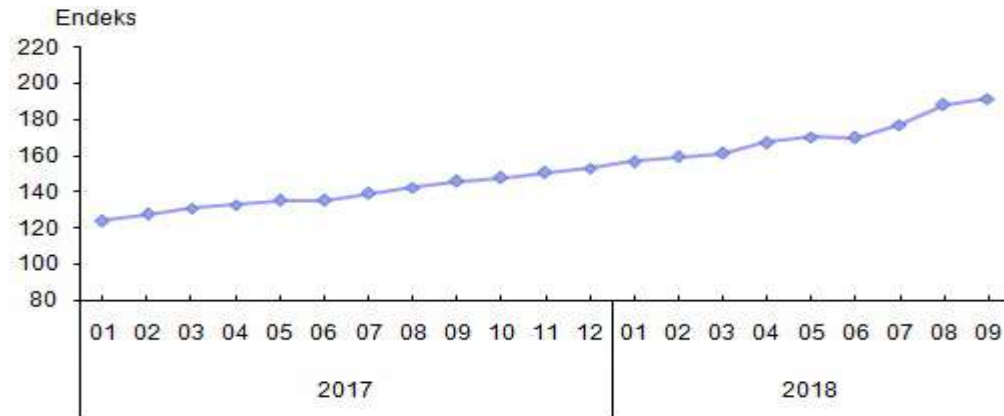
Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu

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

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



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



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir

önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

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

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

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

İmar Durumu

Değerleme konusu 57 ada, 14 parsel, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 06.11.2018 tarih, 85296374/310.05.01/2018-9602 GD.5062 sayılı ve "İmar Durumu" konulu yazısına istinaden konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgelerde ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. Maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak kabul edilen alanda kalmaktadır.

Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. 20.04.2018 tarih ve 6298 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2018 tarih, 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre imar durumu koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Mimari Proje:

Taşınmazın Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; "21.12.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi" incelenmiştir. İncelenen onaylı tadilat mimari projesine göre; "2 bodrum + zemin + 7 normal kat + teras kat olmak üzere 11 katlı yapı" olarak onaylanmıştır.

Ruhsatlar:

Ana gayrimenkule ait; 08.10.1980 tarih ve 976/3552 numaralı 7.294 m²'lik inşaat alanı için verilmiş Yeni Yapı Ruhsatı ve 14.05.1984 tarih ve 338 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ayrıca; 2+9=11 kat için, 7.473,25 m² Otel + 139,39 m² İşyeri olmak kaydı ile toplam 7.613,14 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2017 tarih, 2017/01-02 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı" incelenmiştir. Ek olarak 23.01.2018 tarihli 2018/01-13 numaralı yapı ruhsatı için,

03.08.2018 tarih ve 2018/66-5397 numaralı otel, ofis ve iş yeri için 7.019,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" den incelenmiştir.

Yapı Denetimi:

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince yapının denetimi aşağıda unvan ve adresi verilen firma tarafından yerine getirilmektedir.

Firma Unvanı : A1 Yapı Denetim Ltd.Şti.

Firma Adresi : Piyasa Caddesi, No:55/2, Sarıyer / İstanbul

Ceza/Tutanak

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki değerlendirme konusu taşınmazın dosyasında yapılan incelemede, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri gereğince düzenlenmiş herhangi bir zabıt/tutanak/encümen kararı ve/veya cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.02843744, 28.98413569

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 14 parseldeki "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için, Beşiktaş Vodafone Arena'nın güneybatı yönünde yer alan Dolmabahçe Gazhane Caddesi yönünde güneydoğu istikametinde yaklaşık 100 m gidilir. Meclis-i Mebusan Caddesi kesişiminden güneybatı istikamette yaklaşık 1.4 km ilerlenir ve sağda konumlu taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmaz, Meclis-i Mebusan Caddesi'ne yaklaşık 19 m cepheli olup, taşınmaza ulaşım karayolundan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Bağcılar-Kabatış tramvay hattı, İDO (deniz yolu) ve özel araç gibi alternatifli ulaşım olanakları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın belli merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Beyoğlu Belediyesi	1.6 km
Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü	1 km
İstanbul Valiliği	3.1 km
Taksim Meydanı	1.4 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	5.5 km
Atatürk Havalimanı	20 km

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

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 1.196,50 m² alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "**10 Katlı Betonarme Karkas Bina**" vasıflı ekspertiz tarihi itibarıyla otel olarak kullanılan binadır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 7 normal kat + teras kat + çatı katı olmak üzere toplam 12 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Bina Meclis-i Mebusan Caddesi'ne cepheli olup, yapıya giriş zemin kattan cadde cephesi ile ve 5. normal kattan sokak cephesinden sağlanmaktadır. Binanın;

- 2. bodrum katı brüt yaklaşık 552,88 m²,
- 1. Bodrum kat brüt yaklaşık 583,62 m²,
- Zemin kat brüt yaklaşık 707,73 m²,
- 1. Normal kat brüt yaklaşık 639,21 m²,
- 2. Normal kat brüt yaklaşık 644,41 m²,
- 3. Normal kat brüt yaklaşık 650,19 m²,
- 4 ila 7. normal katların her biri brüt yaklaşık 681,13 m²,
- Teras katı brüt yaklaşık 555,29 m² ve
- Çatı katı brüt yaklaşık 555,29 m²,

olmak üzere yapı yaklaşık **7.613,14 m²** alandan oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazın **PORT BOSPHORUS Hotel**i olarak faaliyetine devam ettiği görülmüştür.

Mahallinde yapılan incelemede, bodrum katlarında sağlık Kulübü yeri, kazan dairesi, personel soyunma odaları, zemin katta: Resepsiyon, restoran, loby bar, wc'ler, personel yemekhanesi bulunmaktadır. 1-Katta, 8 adet oda, genel müdür odası, 3 adet toplantı salonu, 2-3 katlarda 14'er adet oda, 3-4-5-6-7 katlarda 16'şar oda, 8 katta 11 adet oda, 9 katta restoran olarak görülmüştür. Mimari projesinde 125 oda olarak projelendirilmiş ancak bazı odaları birleştirerek 111 misafir odalıya dönüştürülmüştür. 9. kattaki restoran bitmemiş olup, henüz faaliyete girmediği anlaşılmıştır. Misafir katların döşemesi halı döşeme, diğer yerler mermer ve seramik döşemelerdir. Pencereleri PVC doğrama iç kapıları mobilya doğramadır. Taşınmazın iç mekân duvarları sıva üzeri astarlı saten boya, tavanları asma tavadır. Taşınmaz içerisinde 1'i servis olmak üzere 3 adet asansör bulunmaktadır. Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyalı olup, giriş kapısı camlı otomatik kapıdır.

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: SATILIK ARSA – TANER ÜN - 530 605 63 46

Taşınmaza yakın konumda, 2194 ada-108 parselde yer alan, Boğaz ve Galataport manzaralı, 523 m² yüzölçümlü, ticaret fonksiyonlu, Hmaks 15.50 m yapılaşma koşullu arsanın 5.100.000,- USD(5.100.000 USD*5.4928 TL=27.809.000 TL) bedelle satılık olduğu ve %5 civarında pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır. Arsa üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 4 kat normal + çatı katlı bina için ruhsat ve projenin onaylanmış olduğu, beşinci katta itibaren Boğaz manzarası

olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu parsel konum olarak konu taşınmazla benzerdir. Arsanın ruhsat ve projesinin onaylanmış olması avantajdır. İstenen değer piyasanın çok uzağında olup, %40 oranında negatif düzeltme yapılmıştır.

SATILIK		53.172,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI	523 m ²	50.514,-TL/ m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER		30.308,-TL/m ²

EMSAL 2 : SATILIK ARSA – BODUR EMLAK – 505 986 85 85

Taşınmaza yakın konumdaki Fizruzağa Mahallesi'nde konumlu, 96 m² yüzölçümlü, eski imar planına göre Konut + Ticaret fonksiyonlu, Hmaks 15.50 m yapılaşma koşullu arsanın 3.400.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin konumu, alanı ve özellikleri göz önünde bulundurularak %10 oranında negatif düzeltme yapılmıştır.

SATILIK		35.417,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	96 m ²	31.875,-TL/m ²

EMSAL 3 : SATILIK ARSA/BİNA – REMAX FOREVER – 533 165 84 02

Taşınmaza yakın konumdaki Hacımimi Mahallesi'nde, 42 m² arsa üzerinde yer alan, her katı 42 m² olan, 4 kattan oluşan, toplam 168 m² alanlı müstakil binanın 1.350.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Anılan emsalin III/A yapı sınıfı/grubunda inşa edildiği düşünülerek yapım maliyeti ve amortisman (aşınma payı) düşüldüğünde (168 m² x 800,-TL/m² x 0,68 (amortisman/aşınma oranı bölgede %32 olarak kabul edilmiştir)) 42 m² yüzölçümlü arsa değeri yaklaşık 1.260.000,-TL olarak tahmin edilmektedir. Emsal arsa konum olarak düşük şerefeli iken, küçük alanlı olması ve üzerinde bina bulunması nedeni ile yüksek şerefelidir.

BİNA BİRİM DEĞERİ	165 m ²	8.182,- TL/m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	42 m ²	30.000,- TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER		30.000,- TL/m ²

EMSAL 4 : SATILIK ARSA/BİNA – GÖKER GAYRİMENKUL – 0535 541 25 90

Taşınmaza yakın konumdaki Hacımimi Mahallesi'nde, 50 m² arsa üzerinde yer alan, her katı 50 m² olan, 6 kattan oluşan, toplam 300 m² alanlı müstakil binanın 1.400.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Anılan emsalin III/B yapı sınıfı/grubunda inşa edildiği düşünülerek yapım maliyeti ve amortisman (aşınma payı) düşüldüğünde (165 m² x 966,-TL/m² x 0,68 (amortisman/aşınma oranı bölgede %32 olarak kabul edilmiştir)) 55 m² yüzölçümlü arsa değeri yaklaşık 1.300.000,-TL olarak tahmin edilmektedir. Değerleme konusu parsel konum olarak %50 pozitif şerifeye daha avantajlı, emsal üzerinde bina olması nedeni ile %25 pozitif daha avantajdır. Bu nedenle konu taşınmaza %30 pozitif şerifeye uygulanmıştır.

BİNA BİRİM DEĞERİ	165 m ²	8.182,-TL/m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	55 m ²	23.636,-TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER		30.727,-TL/m ²

EMSAL 5 : SATILIK ARSA/BİNA – GÖKER GAYRİMENKUL – 0535 541 25 90

Taşınmaza yakın konumdaki Boğazkesen Caddesi'nde, 46 m² arsa üzerinde yer alan, 6 kattan oluşan, toplam 253 m² alanlı müstakil binanın 2.150.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Anılan emsalin III/B yapı sınıfı/grubunda inşa edildiği düşünülerek yapım maliyeti ve amortisman (aşınma payı) düşüldüğünde (253 m² x 966,-TL/m² x 0,80 (amortisman/aşınma oranı bölgede %20 olarak kabul edilmiştir)) 46 m² yüzölçümlü arsa değeri yaklaşık 1.950.000,-TL olarak tahmin edilmektedir. Değerleme konusu parsel konum olarak yüksek şerefeli iken, emsal arsa üzerinde bina olması nedeni ile yüksek şerefelidir. İstenen fiyat piyasa şartlarına göre yüksek olup, %25 negatif indirgeme yapılmıştır.

BİNA BİRİM DEĞERİ	253 m ²	8.498,-TL/m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	46 m ²	42.391,-TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER		31.793,-TL/m ²

EMSAL 6: ARSA EMLAK RAYIÇ DEĞERİ – BEYOĞLU BELEDİYESİ – EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

Beyoğlu Belediyesi tarafından tespit edilen 2018 yılına ait rayiç değeri 31.113 TL/m²'dir. Taşınmazın 2017 yılına ait arsa rayiç değeri ise 20.742,55 TL/m²'dir. Beyoğlu Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmede arsa rayiç değerlerinin 5 yılda bir belirlendiği ve 2018 yılında yeniden belirleme çalışması yapıldığından rayiç değerlerde 2017 yılına göre %50 civarında bir artış meydana geldiği öğrenilmiştir. İmar durumunun belirsizliğini koruması nedeni ile indirmeye yapılmamıştır.

OTEL ODA FİATLARI

EMSAL 1: CORDİS HOTEL: 0 212 361 90 02

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı Cordis Hotel ortalama gecelik fiyatının 250,- TL/Oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	250,-TL
--------------------------	---------

EMSAL 2: SED HOTEL: 0 212 252 27 10

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı Sed Hotel ortalama gecelik fiyatının 300,- TL(Oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	300,-TL
--------------------------	---------

EMSAL 3: THE LOFT İSTANBUL: 0 212 244 83 05

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı The Loft İstanbul Hotel ortalama gecelik fiyatının 400,- TL/Oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	400,-TL
--------------------------	---------

EMSAL 4: İSTANBUL INN HOTEL: 0 212 292 17 17

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı İstanbul Inn Hotel ortalama gecelik fiyatının 335,- TL/oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	300,-TL
--------------------------	---------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde veya yakınında yer alan bir adet arsa emsali, dört adet satılık bina emsali bulunmuştur. Bina emsalleri bedelinden indirgenerek arsa fiyatı oluşturulmuştur. Ayrıca, Beyoğlu Belediyesi'nin taşınmaz için belirlediği 2018 yılı arsa rayiç değeri tespit edilmiştir. Ayrıca, binanın otele dönüşmesinden dolayı otel konaklama oda fiyat emsalleri de toplanmış ve bu emsaller gelir indirmeye yaklaşımına baz teşkil etmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- + Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- + Merkezi konumlu olması,
- + Bölgenin ticaret ve turizm potansiyelinin yüksek olması,
- + Yakın çevresinde önemli tarihi yapılar, stadyum ve üniversite olması,

- + Kısmi deniz manzaralı olması,
- + Ulaşımın kolay ve alternatifli olması,
- + Bölgede altyapının tamamlanmış olması,
- + Parselin düz bir topoğrafik yapıya sahip olması,
- + Bölgenin Galataport projesi ile kapsamlı dönüşüme tabi tutulacağına kamuoyunca biliniyor olması,

Olumsuz etkenler:

- Bölgede imar planının iptal edilmiş olması,
- Galataport inşaatının devam etmesinden dolayı çevreye verilen rahatsızlık

5-2 Taşınmazın Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

5-2-1 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 "Ticari Bina/OTEL" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul



edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, yüklenici karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş arsa ve bina emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi gerçekleştirilmiştir. Maliyet yöntemine esas olmak üzere emsal arsa satış değeri **30.940,-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri: } 1.196,50 \text{ m}^2 \times 30.940,-\text{TL/m}^2 = 37.019.710,-\text{TL}$$

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

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 mimari projesine göre 111 oda kapasiteli olduğu görülmüş olup, gelir ve gider rakamları göz önünde bulundurularak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış ve otelin rapor tarihinden itibaren 10. yılın sonunda satılacağı/elden çıkarılacağı öngörülmüş 2028 yılı net geliri üzerinde kapitalizasyon oranı ile bölünerek artık bina değeri tespit edilmiştir. Yapılan çalışmada kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

Keza, Hali hazırda otelin deneme açılışı yaparak faaliyette bulunduğu görülmüş 2018 deneme amaçlı olduğu için 2018 yılı otel geliri dikkate alınmamış 2019 yılından itibaren yıllık %50 ortalama doluluk ile çalışacağı ve kademeli olarak artarak ortalama %90 maksimum doluluğa ulaşacağı öngörülmüştür. Oda fiyatlarının otelin yeni açılmış olması sebebi ile ilk yıllarda piyasaya tutunması amacıyla ile 5 yıl %2 oranında, diğer yıllar %3 oranında artacağı varsayılmıştır.

Yenileme maliyetinin yıllık toplam oda gelirinin %1'i olacağı varsayılmıştır.

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: 5,2926 TL, 1 EURO: 6,0291 TL, Satış; 1 USD: 5,3021 TL, 1 EURO: 6,0399 TL

ÖZET TABLO	
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
ODA SAYISI (ADET)	111
FAAL OLDUĞU GÜN SAYISI (GÜN)	365
ORTALAMA ODA FİYATI (2018-EURO)	50
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (2018-2023)	2%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (2023-2028)	3%
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	10%
İŞLETME GİDERLERİ ORANI (%)	50%
YILLIK YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8%
KUR BİLGİSİ (1 EURO)	6,0291 TL

PROJE NAKİT AKIŞLARI TABLOSU (EURO)											
Yıllar	08.11.2018	08.11.2019	08.11.2020	08.11.2021	08.11.2022	08.11.2023	08.11.2024	08.11.2025	08.11.2026	08.11.2027	08.11.2028
Toplam Oda Sayısı (Adet)		111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
Faal Olduğu Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluluk Oranı (%)		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	50,00	51,00	52,02	53,06	54,12	55,75	57,42	59,14	60,91	62,74	64,62
Bürüt Oda Geliri (EURO)		1.033.133	1.264.554	1.504.819	1.754.190	2.032.667	2.093.647	2.156.457	2.221.150	2.287.785	2.356.418
Diğer Gelirler (EURO)		103.313	126.455	150.482	175.419	209.267	215.646	222.115	228.115	228.778	235.642
Toplam Bürüt Oda Geliri (EURO)		1.136.446	1.391.010	1.655.301	1.929.609	2.235.934	2.303.012	2.372.102	2.443.265	2.516.563	2.592.060
İşletme Giderleri (EURO)		568.223	695.505	827.651	964.804	1.117.967	1.151.506	1.186.051	1.221.633	1.258.282	1.296.030
Yenileme Maliyeti (EURO)		5.682	6.955	8.277	9.648	11.180	11.515	11.861	12.216	12.583	12.960
Toplam Giderler (EURO)		573.905	702.460	835.927	974.452	1.129.147	1.163.021	1.197.912	1.233.849	1.270.864	1.308.990
Net Gelir		562.541	688.550	819.374	955.156	1.106.787	1.139.991	1.174.191	1.209.416	1.245.699	1.283.070
Kapitalizasyon Oranı (%)	8%									Artık Değer	16.038.372
Net Nakit Akışları		562.541	688.550	819.374	955.156	1.106.787	1.139.991	1.174.191	1.209.416	1.245.699	17.321.442
Riski Düşüren İyi Piyasa Senaryosu (EURO)		519.668	587.597	645.950	695.605	744.603	708.490	674.129	641.435	610.326	7.839.800
Standart Senaryo (EURO)		514.911	576.889	628.374	670.484	711.143	670.460	632.104	595.942	561.850	7.151.046
Riski Yüksek Olumsuz Piyasa Senaryosu (EURO)		510.241	566.472	611.430	646.487	679.471	634.790	593.046	554.048	517.614	6.528.269

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)	13.667.603	12.713.203	11.841.867
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	13.668.000	12.713.000	11.842.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	82.405.739	76.647.948	71.396.602
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	82.406.000	76.648.000	71.397.000

Sonuçta otel işletmesinin 10 yıllık gelir projeksiyonuna göre değeri KDV hariç **71.397.000,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.



Ayrıca HALKGYO A.Ş.'nin taşınmazın otel olarak kiralanmasına yönelik olarak 30.03.2015 tarihinde KAP'a bildirimde bulunduğu "Özel Durum Açıklaması"na göre inşaat müddeti boyunca alacağı 10.000,-EUR/AY kira bedeli, inşaat bitimine müteakip ise eki tabloda belirtilen miktarlar üzerinde kiralandığı bilgisi alınmıştır. Hali hazırda otelin deneme açılışı yaparak faaliyette bulunduğu görülmüş, 2018 yılı kira geliri dikkate alınmış indirgeme 2019 yılı itibari ile kira sözleşmesinde geçen süre göz önüne alınmıştır.

Yıllık ortalama giderin yıllık toplam gelirin %5 i oranında olacağı varsayılmıştır.

Kira sözleşmesinin bitimi ile taşınmazın satılacağı varsayılmış olup bina artık değeri son yıl net gelirin kapitalizasyon oranı ile bölünmesi sonucu bulunmuş kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuçta otel işletme gelir projeksiyonu ile uyumlu olması da gözetilerek 19 yıllık kira geliri projeksiyonu yapılmış ve rapor tarihi DS Kurundan TL'na çevrilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde 19 yıllık süre esas alınmış, indirgeme oranı olarak rapor tarihi itibariyle 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.

ÖZET TABLO	
DEĞERLEME TARİHİ	08.11.2018
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2018	€ 1.000.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2019	€ 1.050.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2020	€ 1.100.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2021	€ 1.150.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2022	€ 1.200.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2023	€ 1.400.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2024	€ 1.450.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2025	€ 1.500.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2026	€ 1.550.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2027	€ 1.700.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2028	€ 1.800.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2029	€ 1.850.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2030	€ 1.900.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2031	€ 1.950.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2032	€ 2.000.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2033	€ 2.200.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2034	€ 2.250.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2035	€ 2.350.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2036	€ 2.450.000,00
KİRA GELİRİ (YIILIK) -2037	€ 2.500.000,00
YILLIK ORTALAMA GİDER (VERGİ VB.)	5%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8%
KUR BİLGİSİ (1 EURO)	6,0291 TL

PROJE NAKİT AKIŞLARI TABLOSU (EURO)											
Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Yıllık Kira Geliri (EURO)		1.050.000	1.100.000	1.150.000	1.200.000	1.400.000	1.450.000	1.500.000	1.550.000	1.700.000	1.800.000
Toplam Giderler (EURO)		52.500	55.000	57.500	60.000	70.000	72.500	75.000	77.500	85.000	90.000
Net Gelir		997.500	1.045.000	1.092.500	1.140.000	1.330.000	1.377.500	1.425.000	1.472.500	1.615.000	1.710.000
Net Nakit Akışları		997.500	1.045.000	1.092.500	1.140.000	1.330.000	1.377.500	1.425.000	1.472.500	1.615.000	1.710.000

PROJE NAKİT AKIŞLARI TABLOSU (EURO)										
Yıllar		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Yıllık Kira Geliri (EURO)		1.850.000	1.900.000	1.950.000	2.000.000	2.200.000	2.250.000	2.350.000	2.450.000	2.500.000
Toplam Giderler (EURO)		92.500	95.000	97.500	100.000	110.000	112.500	117.500	122.500	125.000
Net Gelir		1.850.000	1.755.000	1.802.500	1.850.000	1.890.000	2.087.500	2.132.500	2.227.500	2.325.000
Kapitalizasyon Oranı (%)	8%							Artık Değer		29.062.500
Net Nakit Akışları		1.850.000	1.755.000	1.802.500	1.850.000	1.890.000	2.087.500	2.132.500	2.227.500	31.387.500

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Riski Düşüren İyi Piyasa Senaryosu (EURO)	921.478	891.786	861.267	830.220	894.771	856.099	818.125	780.966	791.264	773.957
Standart Senaryo (EURO)	913.043	875.535	837.832	800.238	854.564	810.145	767.123	725.577	728.416	705.963
Riski Yüksek Olumsuz Piyasa Senaryosu (EURO)	904.762	859.724	815.240	771.597	816.505	767.044	719.722	674.569	671.066	644.481

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Riski Düşüren İyi Piyasa Senaryosu (EURO)	773.508	677.864	643.150	609.791	575.497	587.192	554.134	534.706	6.960.277
Standart Senaryo (EURO)	699.094	607.043	570.685	536.132	501.349	506.855	473.941	453.139	5.844.526
Riski Yüksek Olumsuz Piyasa Senaryosu (EURO)	632.422	544.169	506.936	471.923	437.303	438.096	405.932	384.594	4.915.451

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)	20.336.053	18.211.200	16.381.536
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	20.336.000	18.211.000	16.382.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	122.607.778	109.795.940	98.768.716
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	122.608.000	109.796.000	98.769.000

Sonuçta 19 yıllık otel kira geliri projeksiyonuna göre otelin değeri KDV hariç **98.769.000,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5-3-2-3 Maliyet Oluşumları 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 verileceği de dikkate alınarak tefriş maliyeti piyasadan edinilen bilgiler çerçevesinde arsa + bina maliyeti tablosuna eklenmiştir. Bu hesaplamada oda ayrıştırmasına gidilmeyerek, odaların tümü

standard kabul edilmiştir. Zemindeki işyerinin kahvaltı salonu olarak dizayn edildiği görülmüş, çatının ise restaurant olarak tefriş edileceğinin beyan bilgisi alınmıştır.

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

- 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 loby hariç alt sınırı dikkate alınarak yaklaşık 1 \$/TRL = 5,4095 olarak kabul edilerek TL'na çevrilerek ve yuvarlanarak tabloya eklenmiş, %20 oranındaki girişimci karı da eklenerek otelin maliyet yöntemine göre **Arsa + Yapı Değeri** (KDV hariç) toplam satış değeri hesaplanmıştır.

ÖZET TABLO	
ADA/PARSEL	57 Ada 14 Parsel
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1.196,50
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	7.613,14
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	30.940,00 TL
YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	2.331,00 TL
GİRİŞİMCİ KARI (%)	30%
ODA TİPİ VE ALAN BİLGİLERİ	
KLASİK ODA (Adet)	111
DİĞER ALAN BİLGİLERİ	
LOBY (m ²)	224
TOPLANTI ODASI (m ²)	25
ZEMİN RESTORAN (m ²)	138
ÇATI RESTORAN (m ²)	555
ORTAK ALANLAR (m ²)	984
DİĞER MALİYET BİLGİLERİ	
KLASİK ODA (Adet)	41.150,00
LOBY (m ²)	3.300,00
TOPLANTI ODASI (m ²)	1.650,00
ZEMİN RESTORAN (m ²)	1.650,00
ÇATI RESTORAN (m ²)	1.650,00
ORTAK ALANLAR (m ²)	850,00
KUR BİLGİSİ	
1 Dolar	5,2926

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
57 Ada 14 Parsel	1.196,50	30.940,00 TL	37.019.710,00 TL
TOPLAM DEĞER			37.019.710,00 TL

BİNA DEĞERİ			
Bina	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	7.613,14	2.331,00 TL	17.746.229,34 TL
TOPLAM BİNA DEĞERİ			17.746.229,34 TL

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TEFRİŞAT)			
Yer	Adet / Alan (m ²)	Birim Maliyet (USD /m ²)	Toplam Değer (USD)
Klasik Oda	111	7.500	832.500,00
Loby	224	200,00	44.800,00
Toplantı Odası	25	500,00	12.500,00
Zemin Restoran	138	500,00	69.000,00
Çatı Restoran	555	500,00	277.500,00
Ortak Alanlar	984	200,00	196.800,00
TOPLAM TEFRİŞAT DEĞERİ (USD)			1.433.100,00
TOPLAM TEFRİŞAT DEĞERİ (TL)			7.584.825,06 TL

TOPLAM MALİYET DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ	37.019.710,00 TL
BİNA DEĞERİ	17.746.229,34 TL
TEFRİŞAT DEĞERİ	7.584.825,06 TL
GİRİŞİMCİ KARI	18.705.229,32 TL
TOPLAM DEĞER	81.055.993,72 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	81.056.000,00 TL

Sonuçta maliyet analizi yöntemine göre otelin değeri KDV hariç **81.056.000,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın otele dönüştürme çalışmaları devam ettiğinden bu kabul ile Gelir İndirgeme Yöntemine göre de değeri hesaplanmıştır. Otel kullanımının verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamış, otel fonksiyonuna bağlı kalınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre de değeri tahmin edilmiştir.

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

Değerlemeye konu olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada, 1.196,50m² yüz ölçümlü 14 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen faal otel bulunmaktadır. Taşınmaza ait onaylı mimari projesi ve yeni ile otel için tadilat inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri **37.019.710,-TL (OTUZYEDİMİLYONONDOKUZBİNYEDİYÜZONTÜRKLİRASI)** olarak belirlenmiştir.

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 ve Kira Geliri 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 fiyatlarının rekabette dolaylı 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 değerlendirme yapılmıştır.

Sonuç olarak; Maliyet Yaklaşımı ile Otel Gelir İndirgeme Yaklaşımı dikkate alınarak anılan iki değerinin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile Otel Değeri hesaplanmıştır. Kira Geliri Gelir İndirgeme Yöntemi vadeye uygun tahvil bulunamaması nedeni ile göz ardı edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	81.056.000,-TL
OTEL İŞLETME GELİRİ GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	71.397.000,-TL
KİRA GELİRİ İNDİRGE ME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	98.769.000,- TL
NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	83.740.666,-TL ~83.741.000,-TL

Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde bölgedeki ticari mülklerin TL bazında kapitalizasyon 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 %6,2 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın rapor tarihi itibarıyla aylık kirası;

$$(83.741.000,-TL \times 6.2\%) / 12 = 432.661,- TL \approx 433.000,- TL/AY$$

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 ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda uygun tespit edilmiştir. YKİB alınmış olan taşınmazın GYO portföyüne "TİCARİ BİNA", cins tashihi de yapıldıktan sonra ise yeni Tebliğ gereği yeni bir değerlendirme raporu düzenlenerek "OTEL+İŞYERİ" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Konu gayrimenkulün tadilatlı yapı ruhsatı, onaylı mimari projesine uygun olarak yapıldığı ve 03.02.2018 tarih ve 2018/66-5397 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olması nedeni ile yeni Tebliğ gereği "OTEL+İŞYERİ" 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 raporu bilgisi aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HAL�GYO-16	16.12.2016	51.300.000,-TL
2017-HAL�GYO-24	28.12.2017	65.000.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 14 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan otelin mevcut değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

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



Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **Arsa Pazar Değeri** KDV Hariç; ~ **37.020.000,-TL (OTUZYEDİMİLYONYİRMİBİNTÜRKLİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

OTELİN SATIŞ DEĞERİ (KDV Hariç): 83.741.000, TL
(SEKSENÜÇMİLYONEDİYÜZKIRKBİRBİNTÜRKLİRASI)

OTELİN SATIŞ DEĞERİ (KDV Dahil): 98.814.380, TL
(DOKSANSEKİZMİLYONSEKİZYÜZDÖRTBİNÜÇYÜZSEKSENTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değeri: 433.000,-TL (DÖRTYÜZOTUZÜÇBİNTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Yıllık Kira Değeri: 5.196.000,-TL (BEŞMİLYONYÜZDOKSANALTIBİNTÜRKLİRASI)

Olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri :

Değerlemeye konu taşınmazlar 4-C 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 1.308,- TL olarak alınmıştır.

$7.613.14 \text{ m}^2 \times 1.308,- \text{ TL/m}^2 = \mathbf{9.957.987,-TL}$

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

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

İşbu **2018-HALGGYO-012** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 24.12.2018)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK.6: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



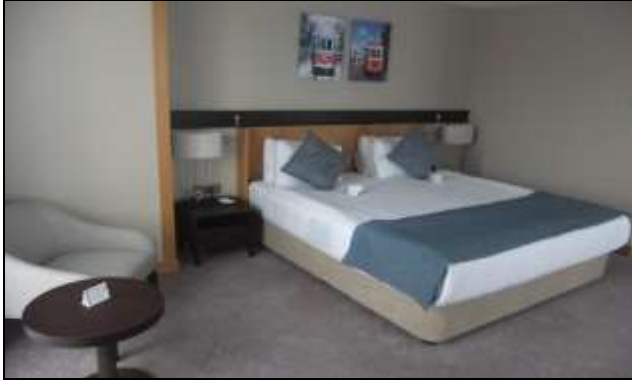


8-2 Fotoğraflar

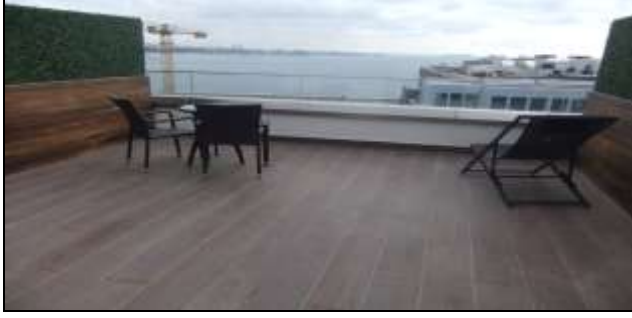












8-3 BELGELER KAP AÇIKLAMASI



Özel Durum Açıklaması (Genel)
Tarih:30/03/2015

Ortaklığın Adresi	: Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İstanbul
Telefon ve Faks Numarası	: 216 600 10 00 / 216 594 53 72
E-posta adresi	: ir@halkgyo.com.tr
Ortaklığın Yatırımcı/Pay Sahipleri İle İlişkiler Biriminin Telefon ve Faks Numarası	: 216 600 10 25 / 216 594 53 72
Yapılan Açıklama Ertelemiş Açıklama mı?	: Hayır
Özet Bilgi	: Salıpzarı Binanın Kiralanması Hk.

AÇIKLAMA:

Şirketimiz portföyünde yer alan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 138 Pafta, 57 Ada, 14 Parsel'de kayıtlı bulunan ve banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpzarı Binamızın en efektif şekilde değerlendirilmesi amacıyla yapılan fizibilite çalışmaları ile yeni kullanım alternatifleri araştırılmış ve yapılan çalışmalar neticesinde binanın "otel" olarak kullanımının Şirketimiz portföyüne katkısı açısından en verimli kullanım şekli olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Konu ile ilgili, Yönetim Kurulumuzca; mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında uzun dönemli kiralanması yönünde karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpzarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15.000.000.-TL+KDV+harç v.b. (ödenmesi yasa gereği olan diğer mali yükümlülükler) kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat döneminde Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirketimize aylık 10.000 Euro + KDV kira bedeli ödenecektir.

Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, yıllık kira geliri dağılımı ekli tabloda sunulduğu şekilde, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34.350.000 Euro + KDV olarak belirlenmiştir.

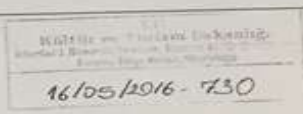
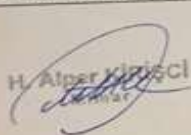
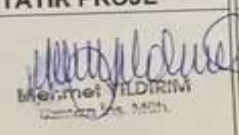
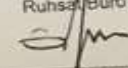

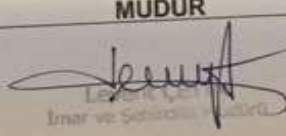
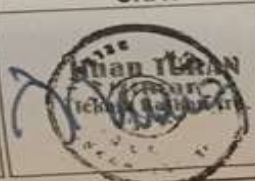
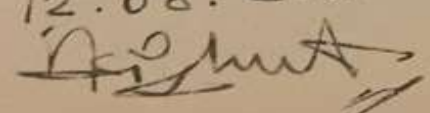
Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:54 sayılı Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını; bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

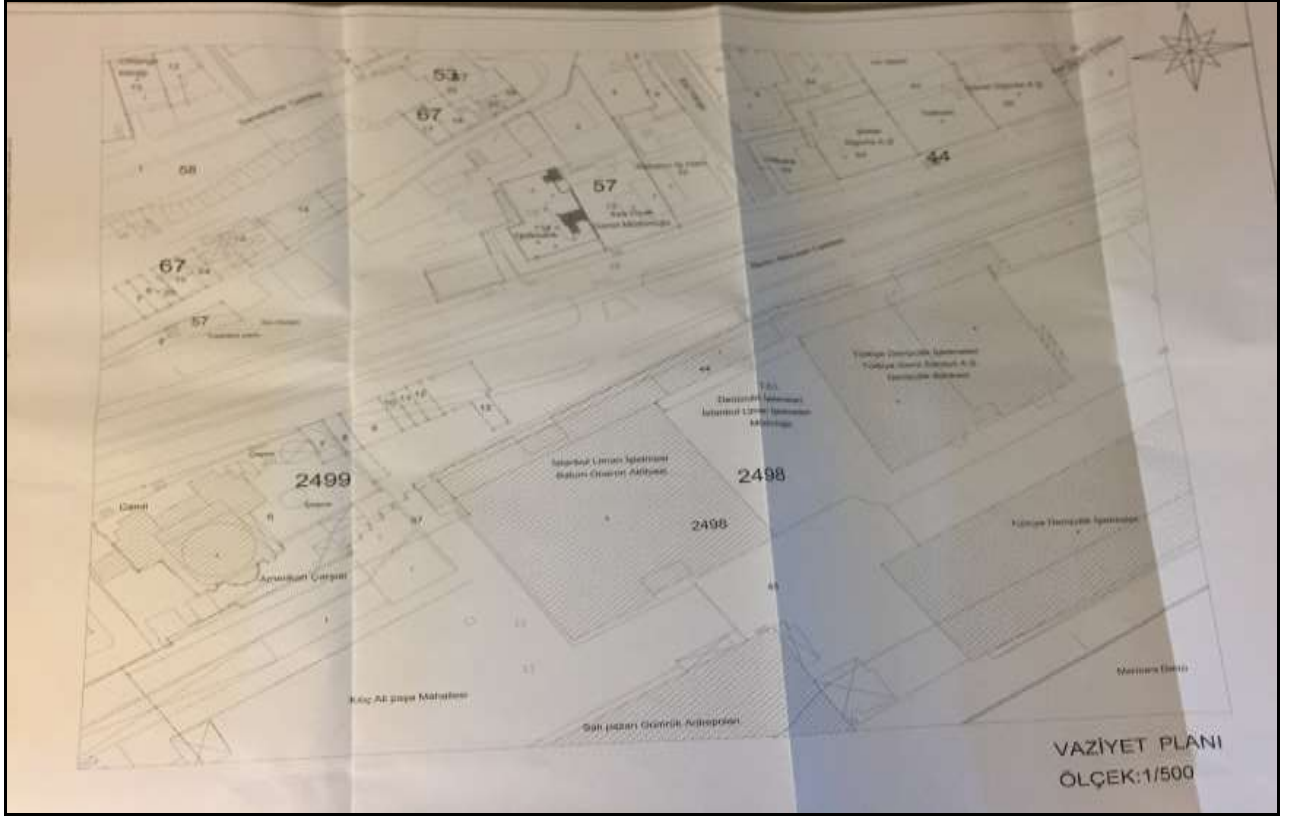
**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**SALIPAZARI BİNA
YIL BAZLI KİRA DAĞILIMI**

Tadilat Süresi (12 Ay)		120.000 EUR + KDV	
1. YIL	1.000.000 EUR + KDV	11. YIL	1.800.000 EUR + KDV
2. YIL	1.050.000 EUR + KDV	12. YIL	1.850.000 EUR + KDV
3. YIL	1.100.000 EUR + KDV	13. YIL	1.900.000 EUR + KDV
4. YIL	1.150.000 EUR + KDV	14. YIL	1.950.000 EUR + KDV
5. YIL	1.200.000 EUR + KDV	15. YIL	2.000.000 EUR + KDV
6. YIL	1.400.000 EUR + KDV	16. YIL	2.200.000 EUR + KDV
7. YIL	1.450.000 EUR + KDV	17. YIL	2.250.000 EUR + KDV
8. YIL	1.500.000 EUR + KDV	18. YIL	2.350.000 EUR + KDV
9. YIL	1.550.000 EUR + KDV	19. YIL	2.450.000 EUR + KDV
10. YIL	1.700.000 EUR + KDV	20. YIL	2.500.000 EUR + KDV
		TOPLAM	34.350.000 EUR + KDV
GENEL TOPLAM		34.470.000 EUR + KDV	

PROJE RESİMLERİ

ARSANIN YAPININ		SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM				VERGİ DAİRESİ		
		KULLANIM AMACI:	OTEL+DÜKKAN				VERGİ SİC. NO.		
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	CADDE/SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU		
BEYOĞLU	BEYOĞLU	K ALI PAŞA	NECATİ BEY	138	57	14			
BELGE UYGULAMA ESASLARINA (ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA) GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZMET GRUBU	STATİK HİZMET GRUBU	MALİYET GRUBU	KAT ADEĐİ	İNŞAAT ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
0 GRUBU			11	7.613,14m ²		BETONARME			
ÖLÇEK:		MİMARİ PROJE:		1/50		STATİK PROJE:			
PROJE NO: 2016-14572									
YAPININ YERİ				YAPININ CİNSİ VE NEVİ					
İLÇE:	BEYOĞLU			Mevcut TOKANLI İNŞADA TAŞIYICI + ÇATIDAN OLUŞAN + 2KATLILIK 2BODRUM+ZEMİN+ 7 NORMAL KAT+ TERAS KATI + ÇATIDAN OLUŞAN BETONARME TAŞIYICI SİSTEMLİ OTEL + İŞYERİ					
MAHALLE:	K ALI PAŞA								
CADDE/SOKAK:	NECATİ BEY								
PAFTA:	138								
ADA:	57								
PARSEL:	14								
Yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler 29/03/2016 gün 2785 sayılı imar durumu, imar kanunu, imar yönetmeliğine göre incelenmiştir.									
ONAYLAR									
MİMARLAR ODASI									
 16/05/2016 - 730									
MİMARİ PROJE		STATİK PROJE		RUHSAT BÜRO AMİRİ					
 H. Alper Kızıoğlu Mimar		 Mehmet YILDIRIM Mimar		Özden YAMURTACI Ruhsat Büro Şefi 					
İMAR ve ŞEH. B. AMİRİ		MÜDÜR		ONAY					
 Mustafa YÖRKMAZ Şehir ve Bölge Planlama Müdürü		 Mustafa YÖRKMAZ İmar ve Şehircilik Müdürü							
- 4454NDUR 12.08.2016 									
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Yıkılma İzni ve Koruma İşleri Şubesi 2016 Beyoğlu Şehir ve Bölge Planlama Müdürlüğü									

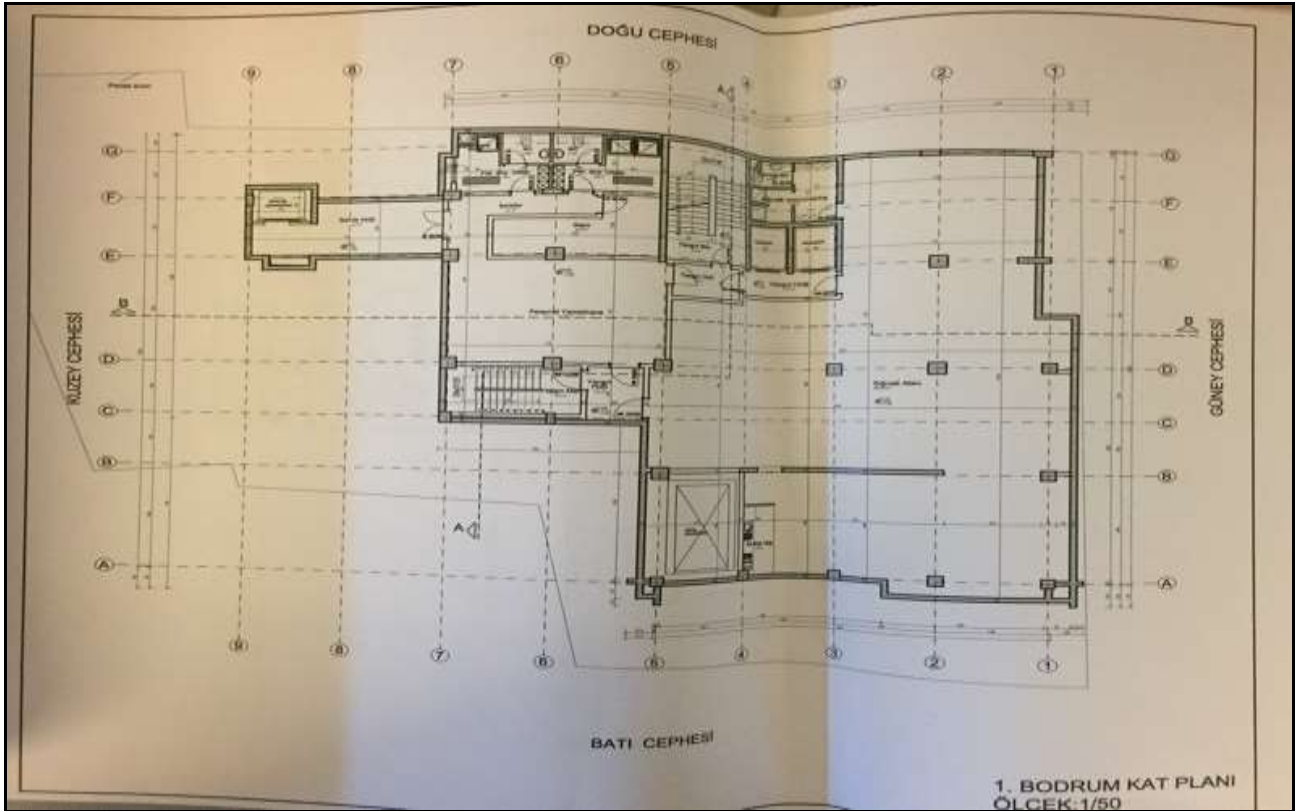
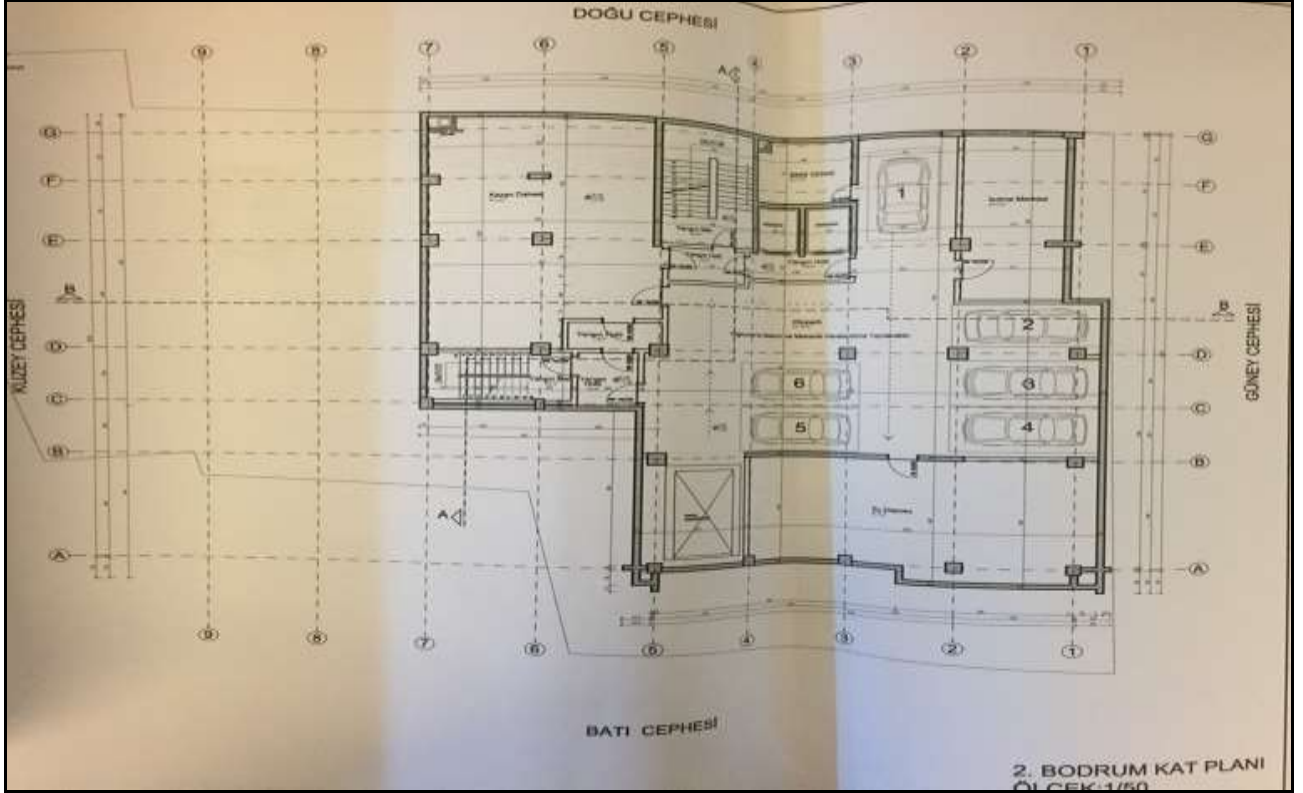


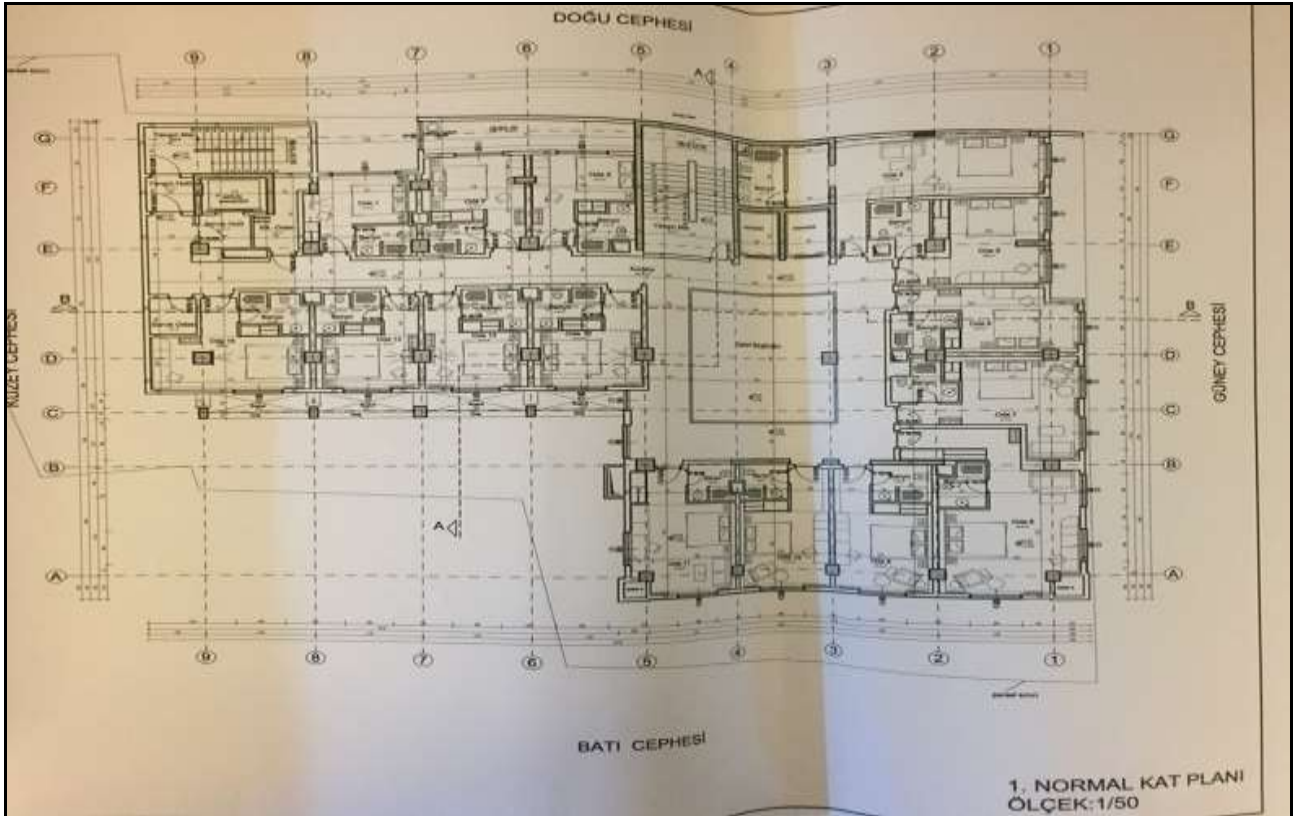
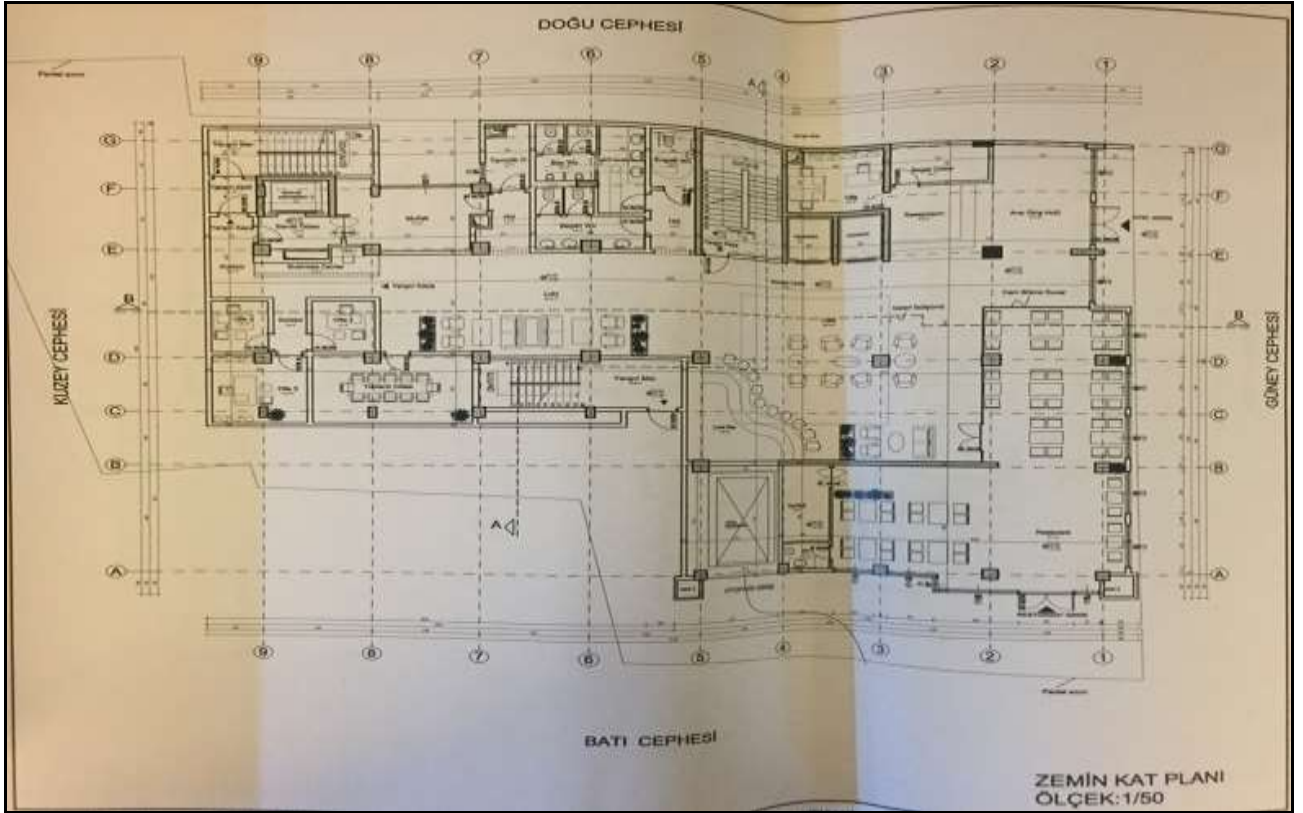
BRÜT İNŞAAT ALANI HESABI:

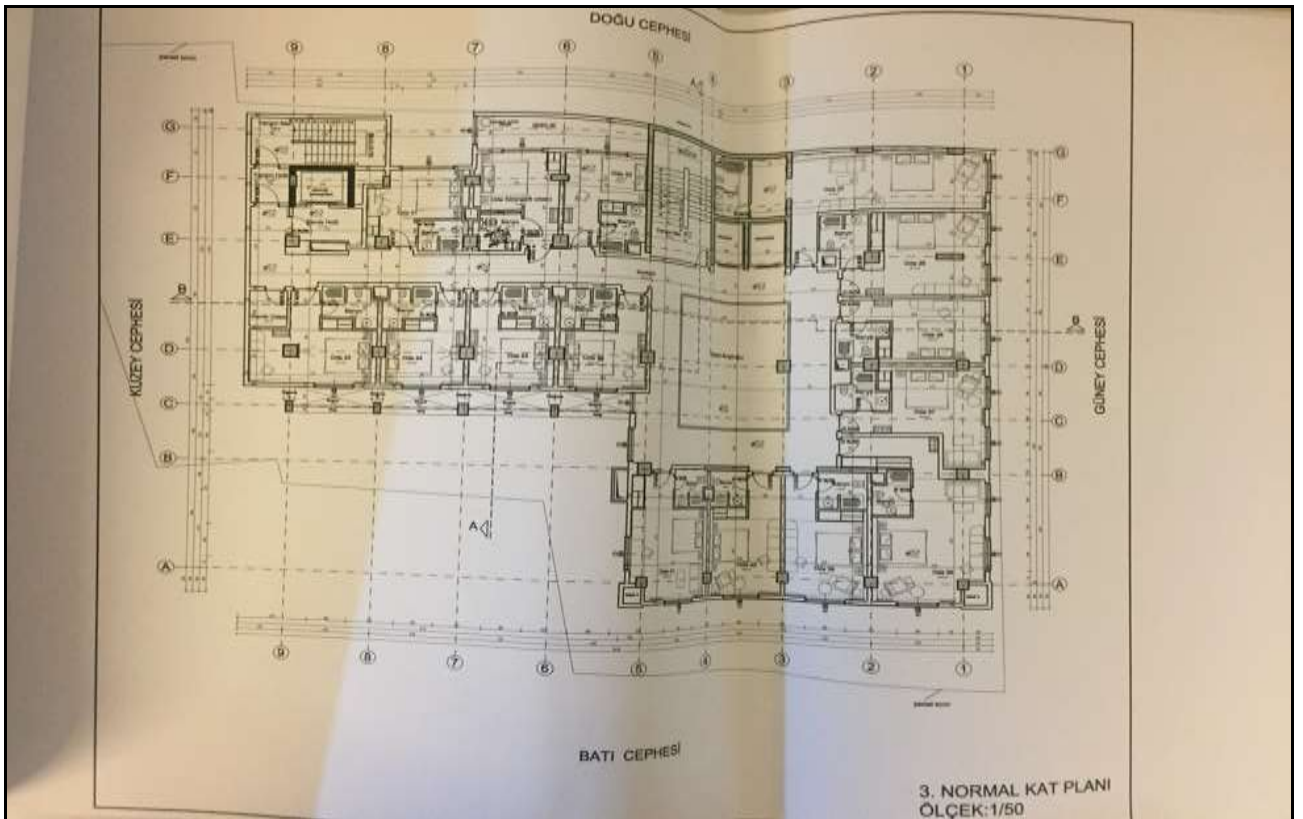
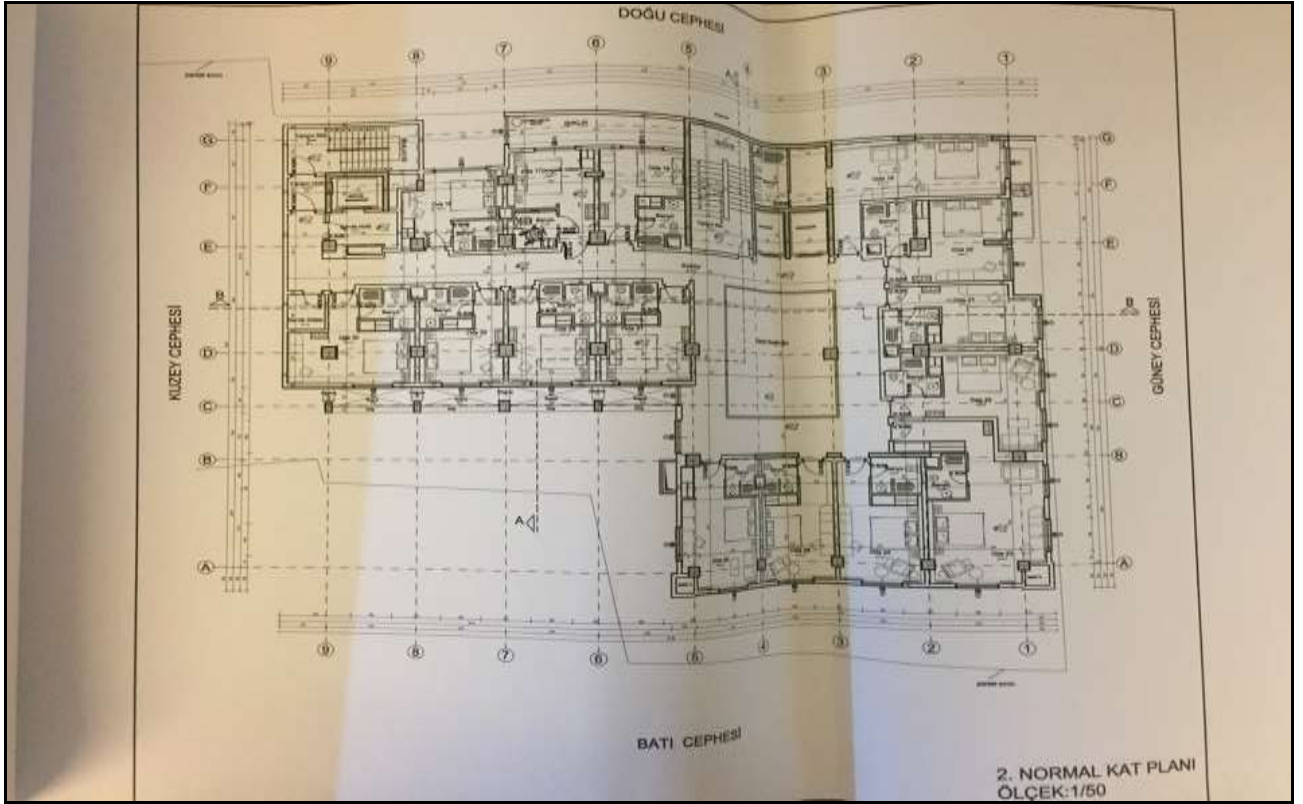
	07.05.1984 TARİHİ VE 84/22212 SAYILI, RUHSATI VE İSKANI ALINMIŞ PROJE (m ²)	ÖNERİ TADİLAT PROJESİ (m ²)	
		TOPLAM (m ²)	2.BODRUM KAT ALANI (m ²)
2. BODRUM KAT	0		552,88
1. BODRUM KAT	555,28	583,62	
ZEMİN KAT	691,44	707,73	
1. NORMAL KAT	709,55	639,21	
2.NORMAL KAT	715,54	644,41	
3.NORMAL KAT	723,02	650,19	
4.NORMAL KAT	723,02	681,13	
5.NORMAL KAT	723,02	681,13	
6.NORMAL KAT	723,02	681,13	
7.NORMAL KAT	723,02	681,13	
TERAS KATI	543,71	555,29	
ÇATI ALANI	533,71	555,29	
	7364,33	7060,26	552,88

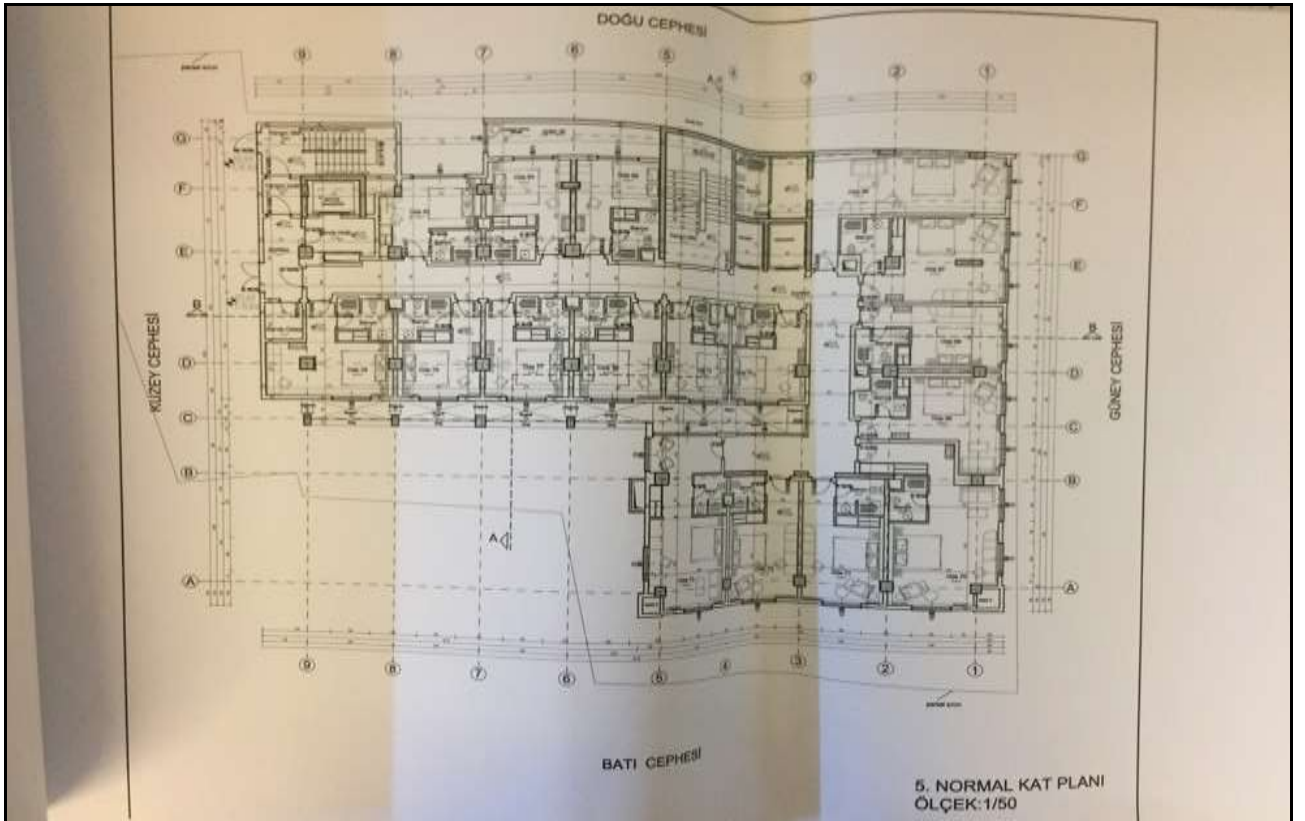
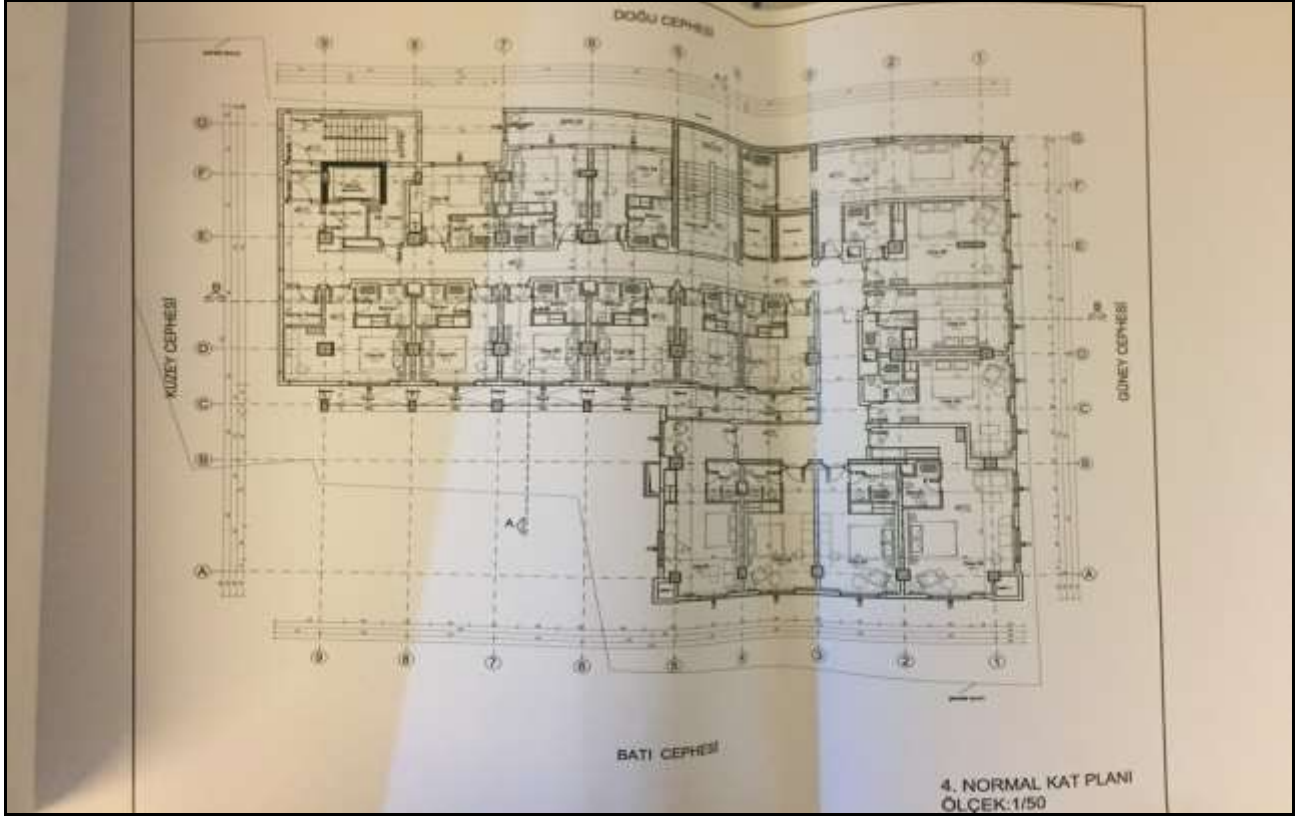
BU PROJEDE; 07.05.1984 TARİHİ VE 84/22212 SAYILI, RUHSATI VE İSKANI ALINMIŞ PROJEDE YER ALAN KAT İSİMLERİ VE HESAPLAMALARA UYULMUŞTUR.

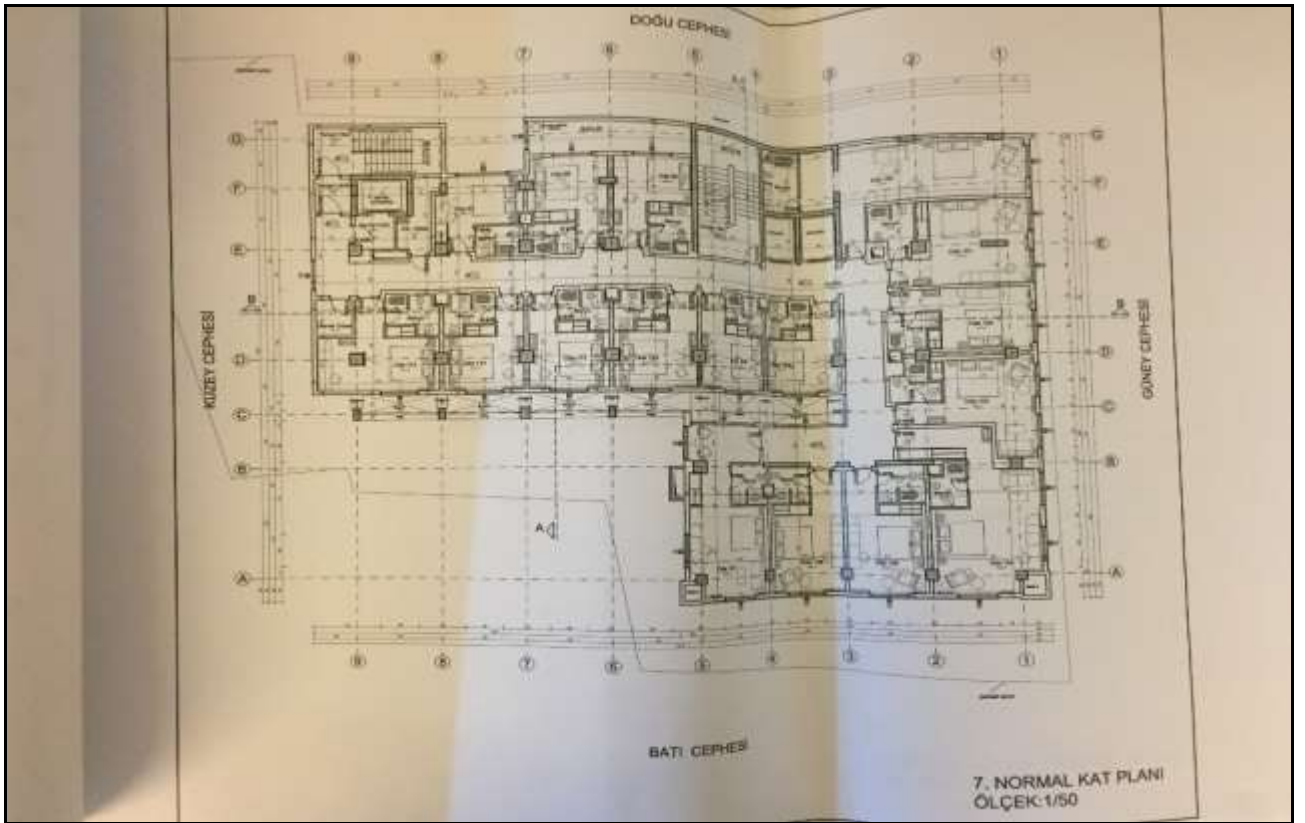
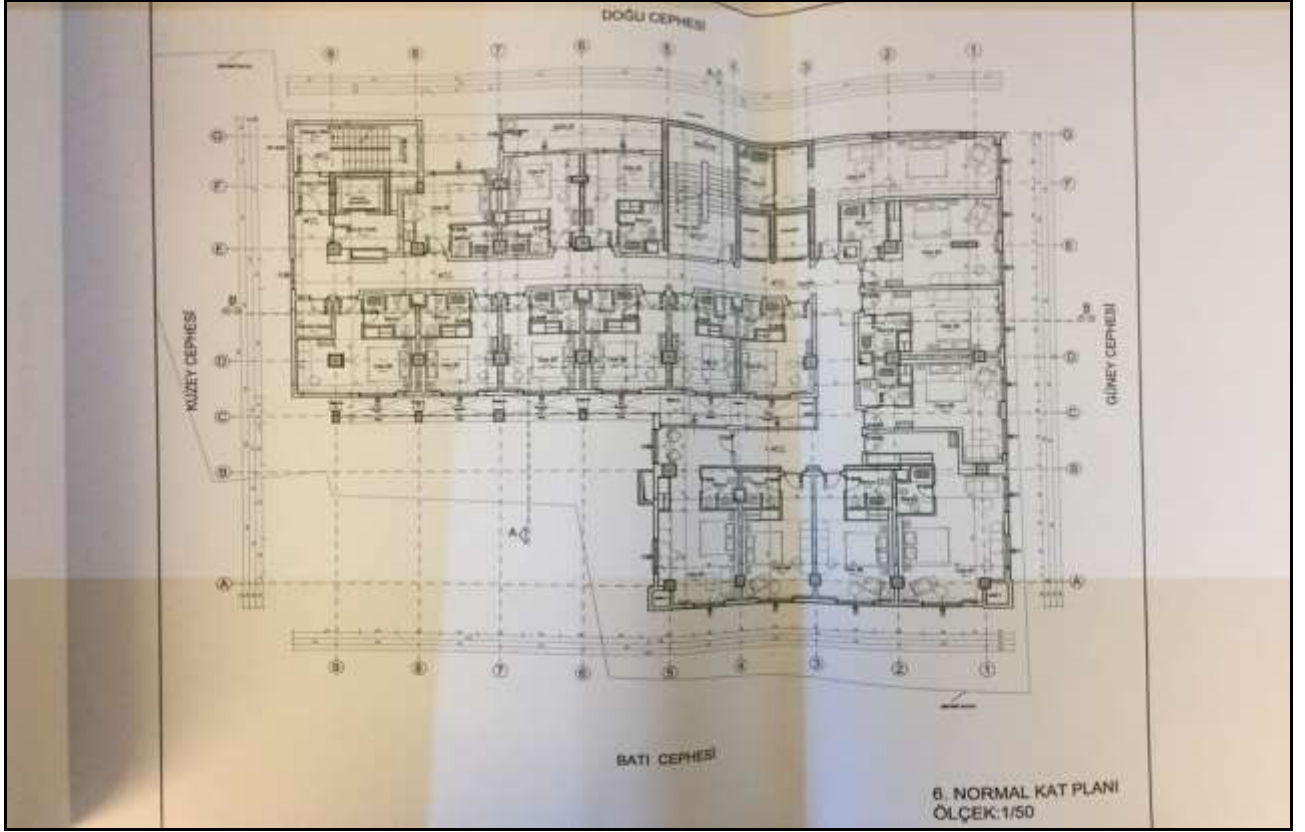
KAT BAZINDAKİ ALAN FARKLARI YANGIN MERDİVENİ VE İŞIKLIKLARDAN DOLAYI OLUŞMAKTADIR.

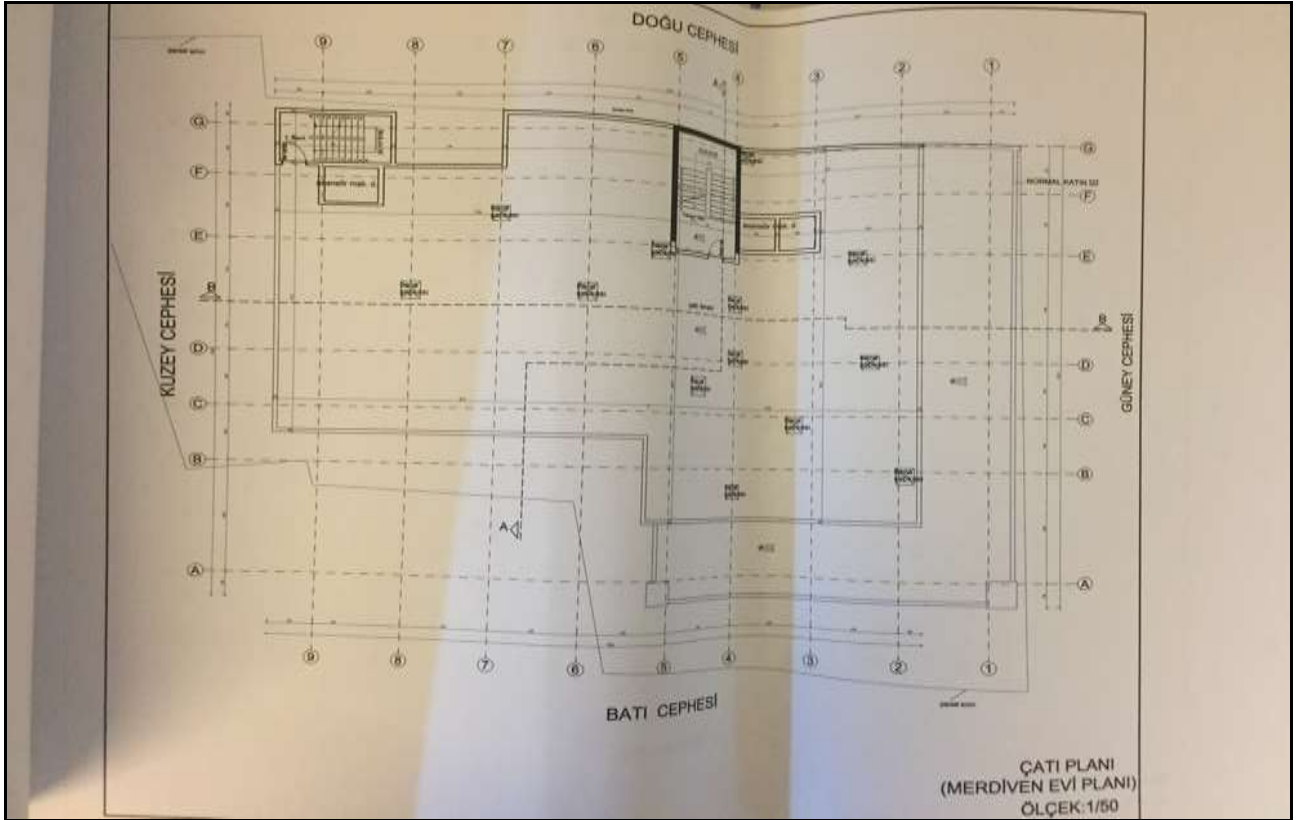
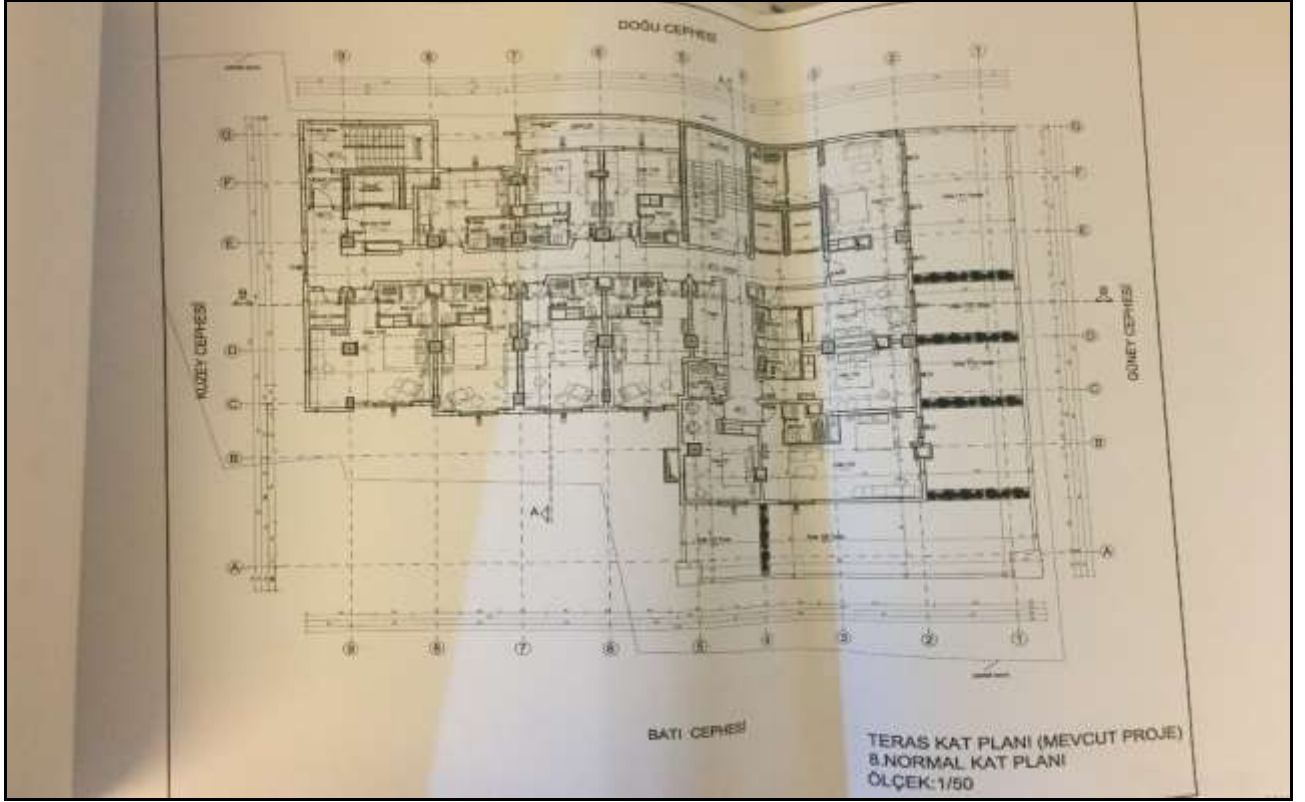


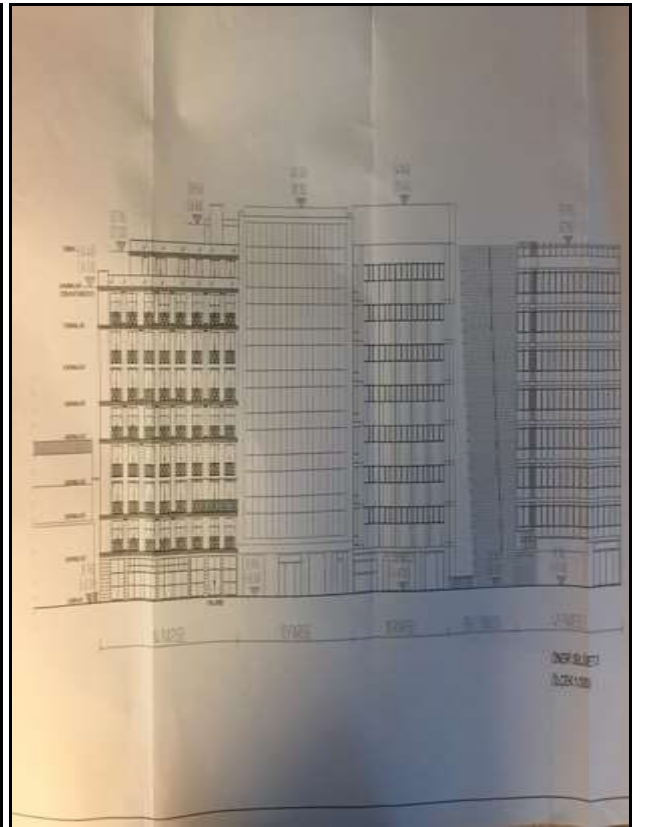
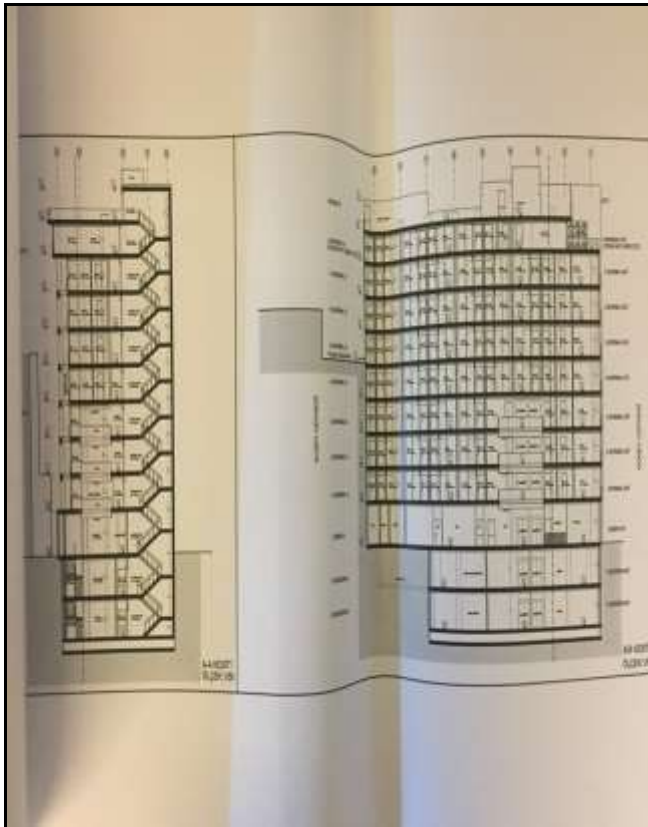
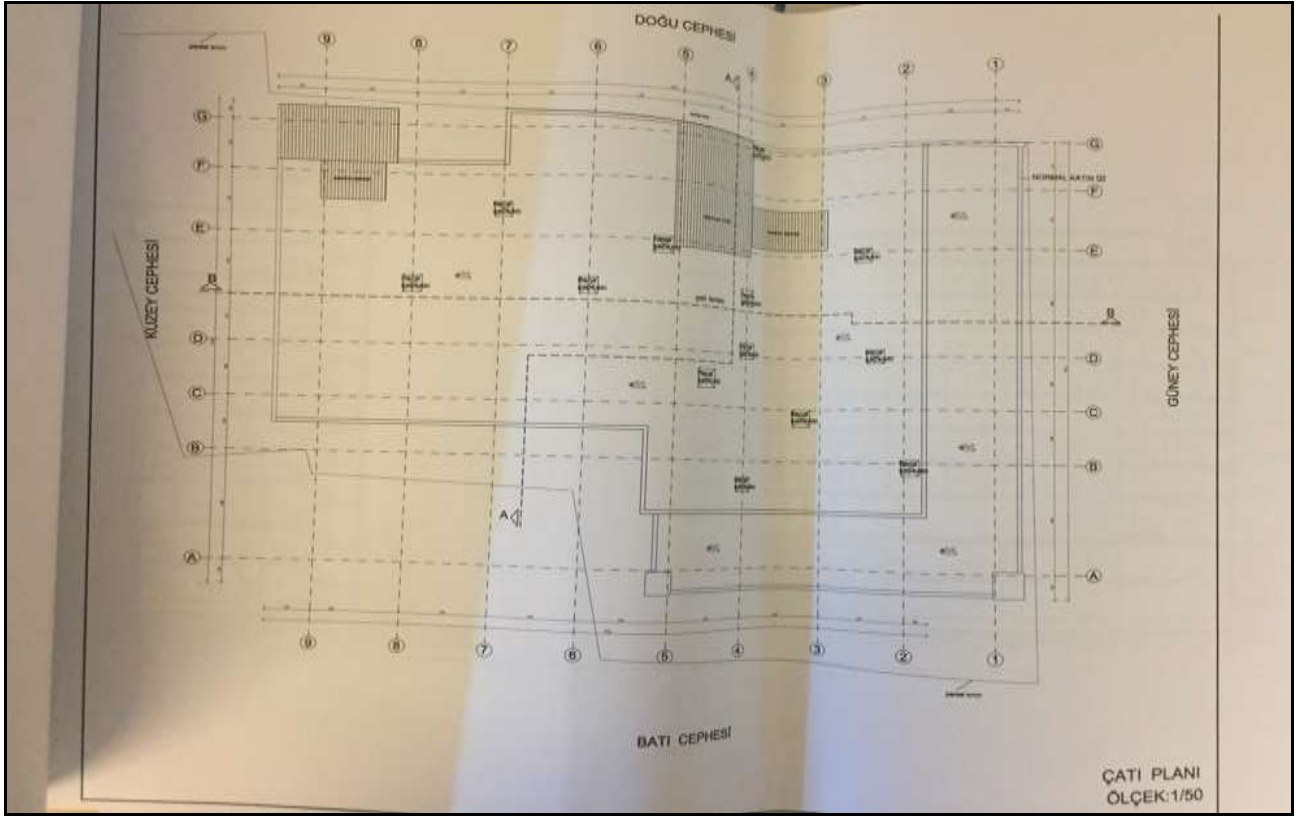














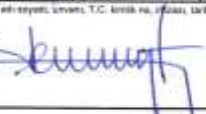










Yapı Denetimi						
İmarat	SEKA sayısı	SE.TC no/ikn no	af. Dda sđl no/Geneljl belge no	SE Adresi	Şirket	
Bina	MESULÜN	2301 NUR ATIL	3128793404	1286319728	BOYÜKDEDE MAH. FİYASA CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 2 DANIŞEV / İSTANBUL	
		FENNİ	BAMİ ÇOMAK	2308848808	72648447	BOYÜKDEDE MAH. FİYASA CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 2 DANIŞEV / İSTANBUL
			MEHMET TOKGELİK	1482339942	60882611	BOYÜKDEDE MAH. FİYASA CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 2 DANIŞEV / İSTANBUL
Makam kontrol	EHREM KURTEN	2304750420	6406370070	BOYÜKDEDE MAH. FİYASA CAD. NO: 88 İÇ KAPI NO: 2 DANIŞEV / İSTANBUL		
Yapı Denetim Kuruluşu 100 Kuruluşun adı: AY YAPIDENETİM LTD.ŞTİ. 101 Yürütme adresi/şehir, TC kimlik no: VEDAT ÇARLIOMA, 38852574276 102 Vergi levhi no: 18870224 103 İmza yetki no ve sınıfı: 888 104 Adres: BOYÜKDEDE MAH. FİYASA CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 DANIŞEV / İSTANBUL. 105 İmarat: 						
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişler				Toprak Bilgileri		
106. Gelişin Tarihi	107. Makbuz Tarihi	108. Makbuz No	109. Tutarı (TL)	110. Zilye miktarı(%)	111. Kar miktarı(%)	
1. Yö-kanal harcı						
2. Bina inşaat harcı	08.12.2016	216308D	34703,62			
3. Otopark bedeli	08.12.2016	44095D	8900			
4. Ceza						
5. Diğerleri						
6. Toplam			104003,62			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, yapıya gelinin, proje müteahhidinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre bölgelemli veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
114. Geliş için tahsis edilen adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi: 	115. Makam adının adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi: 	116. Odam: 	117. Önceki kodu: 15023120			
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
118. Adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no, imza tarihi	119. Adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no, imza tarihi	120. Adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no, imza tarihi	121. Başlama bitiş tarihi			
Vize Kontrolü						
122. Yapı adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesulünün adı, soyadı, imza	125. Tutarın alınması adı/şehir, il/ilçe	126. Kontrol edenin adı/şehir, il/ilçe		
1. Toprak	.../.../20...					
2. Zemin çalışmaları	.../.../20...					
3. Temel	.../.../20...					
4. Kirişler	.../.../20...					
5. Baldaşlar	.../.../20...					
6. Kiriş	.../.../20...					
7. Çatı	.../.../20...					
8. Duvarlar	.../.../20...					
9. Duvarlar	.../.../20...					
10. Kanalizasyon / Fesatçılık	.../.../20...					
11. Makam kontrol	.../.../20...					
12. Elektrik / Isıtma tesisatı	.../.../20...					
127. Diğer Hususlar						
- İMCELİM MEVSAN CAD. 13 042 KAPI BAĞLI BİNAYA 1 İÇ KAPI İÇİN VERİLMİŞTİR. - İMCELİM MEVSAN CAD. 13A 042 KAPI BAĞLI BİNAYA 1 İÇ KAPI İÇİN VERİLMİŞTİR. - 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM 076L/047L/28 M2 - 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İYİLEM = 120.80 M2 - 02.08.2016 TARİHİ VE 3124 SAYILI KURUL KARARI ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENMİŞTİR. - SAĞLIK VE İZLENİM KONTROLÜ YAPILACAK TÜM HAKKİYAT İŞLERİ EKİPİNİN İSTANBUL ARKEOLOJİK MÜZELER DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. - 13/09/2016 - MEVCUT BİNAYA TAHRİT/İÇİŞİMLERİNE İZİN VERİLMEYEN DİRİLMİŞTİR.						

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adresi	105. İnce
	ZEHİ NUR ATIL	31207834344	1256910129	BUYUKDERE MAH. PİYASA CAD. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 SARIYER / İSTANBUL	
Marka	HASAN UZUNLAR	3245320066	1888613050	BUYUKDERE MAH. PİYASA CAD. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 SARIYER / İSTANBUL	
Elektrik	MEHMET TOKÇELİK	1403222042	60902611	BUYUKDERE MAH. PİYASA CAD. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 SARIYER / İSTANBUL	
Makine (Isıtma)	PAHA ÇİFTÇİ	2478776258	7301111881	BUYUKDERE MAH. PİYASA CAD. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 SARIYER / İSTANBUL	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi levhi no	110. Adres		
A1 YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	VEDAT GARUANA, 2887574276	051/8224	BUYUKDERE MAH. PİYASA CAD. NO: 56 İÇ KAPI NO: 2 SARIYER / İSTANBUL		
		109. İşin belge no ve tarih			
		906			
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İnce	
SELİN EBRU GÖRİN	47779172712	34888	ZEKERİYAKÖY MAH. ADAÇILAR İHLAMUR CAD. ERİŞ ÜYUM İSTİS B 7-BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 4 SARIYER / İSTANBUL		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Proje / Kuruluş adı	119. EKB türüne adı ve sayısı	120. EKB üslamı seri/taahhüt no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sıra geçi sınıfı sınıfı
4273482893708	ENAYE ENERJİ MÜHÜRCELİK PROJE MÜHÜRCELİK TAAMHUT TIKARET ANONİM ŞİRKETİ	ARZU GÜRKAN	601-0061	C	C
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)					
123. YB seri/taahhüt no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi verim harçları yedisi no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi seri/taahhüt no.		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127. Değeri (TL)		128. Mühür tarihi	129. Mühür numarası		
4681.67		11.08.2018	A220063		
130. Diğer Hususlar					
<p>- MECLİS-İ MEBUSHAN CADDESİ 13 DÜŞ KAPI NOLU BİNANIN İÇ KAPILARI; MECLİS-İ MEBUSHAN CADDESİ 13A DÜŞ KAPI NOLU BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOD PLANI 2 İÇ KAPI)</p> <p>- 21.12.2018 TARİHİ VE 2619/14572 SAYILI TASDİKLİ MİMARİ PROJE (İMEYDUT BİKANLI BİNADA TAÇLAT+GÜÇLENDİRME+BİRLAĞ 2 BOZURUM-ZEMİN+Y NORMAL KAT+TERAS KATI+ÇATIDAN OLUŞAN BETONARME TAŞIYICI SİSTEMLİ ÖTEL+ŞİŞER PROJESİ TAÇLAT)</p> <p>- 20.01.2019 TARİHİ VE 2619/267 SAYILI TASDİKLİ MİMARİ TAÇLAT PROJESİ (BOZURUM-ZEMİN+Y NORMAL KAT+K2 BAĞÇESİNDEN OLUŞAN BETONARME TAŞIYICI SİSTEMLİ ÖTEL+ŞİŞER PROJESİ TAÇLAT)</p> <p>- 27.03.2018 TARİHİ VE 124 SAYILI KAPILARININ KODUNA.</p>					
<p>Yapı sahibinin 11.06.2018 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile söresi içinde yapılan, özelliğinden belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağimsaz bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
<p>BARIS ÖLMEKALCAN LGSMA, İMŞ MCH 12134209946</p> <p>Abdullah ÖZDEMİR Tel: 01 312 312 312 104 654 31216</p> 	<p>DURSUN GAZI YOLUN BAKANLIK YERİNE KURUMSAL 84110412986</p> 	<p>MEHMET KARAKULAK KÜÇÜK SİFTİ 64824143482</p> 			
134. Belgeyi tekniğin teknik yetkilileri adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Oraylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, eşiği	136. Oray kodu			
<p>LEVANT ÖZTUN MARKA VE İÇİŞİMLER MÜDÜRÜ 3245320066</p> 	<p>EMRAH TURAN TEKNİK BAŞKAN YERİNE KURUMSAL 3332207794</p> 	41254061			
					
03-08-2018					

İMAR DURUM YAZISI



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

06-11-2018

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

Sayı : 85296374/310.05.01/2018-9602 GD . 5062

Konu : İmar Durumu.

G.803743

G.11823

.../.../2018

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

İlgi: 26.10.2018 tarih ve 9602 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada, 14 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yığrnan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre Yenileme Alanı olarak ilan edilen bölgede kalmaktadır.

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

Bilgilerinize rica ederim.

Levent ÇETİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

ayılı Kanun gereğince
E-İmza ile tasdik olunmuştur
G. ÖZCAN
06-11-2018


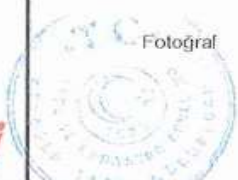

Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 154114059229501 belge takip no ile www.beyoglu.bel.tr - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.



Sahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No 121
34490 Şişli / Beyoğlu / İstanbul

444 0 160
www.beyoglu.bel.tr

TAPU SENEDİ SURETİ

İli	İSTANBUL	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			 <p style="font-size: 0.8em;">Fotoğraf</p>		
İlçesi	BEYOĞLU						
Mahallesi	KILIÇALI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		138	57	14	ha	m ²	dm ²
		1.196,50 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	10 KATLI BETONARME KARKAS BINA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21312917					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gillsi
Cilt No.		9907	11	1004		10/10/2013	Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
							<small>NOT: * Mülkün gayrimenkul değerleme raporuna göre mülke ait edimlerin, ** Tapu Sicil Kurumu Hükümeti tarafından belirlenen ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>

TAKBİS BELGESİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-27 15:44:29

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	21312917
İl:	İSTANBUL
İlçe:	BEYOĞLU
Kurum:	Beyoğlu
Taşınmaz Tür:	AnaTasinmaz
Mevki:	
Ada:	57
Yüzölçüm:	1196.5
Pafta:	138
Parsel:	14
Cilt No:	11
Sayfa No:	1004
Bağımsız Bölüm No:	
Bağımsız Bölüm Tip:	
Kat:	
Blok:	
Arsa Pay:	0.0
Arsa Payda:	0.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi
Cümle :	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.
Kurum :	Beyoğlu
Yevmiye Tarihi :	2017-01-26
Yevmiye No :	807
Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi
Cümle :	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.
Kurum :	Beyoğlu
Yevmiye Tarihi :	2018-02-14
Yevmiye No :	1439

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tip :	TuzelKisi
İşlem Tanım :	Kat İrtifakının Terkini
Hisse Pay/Payda :	1.0/1.0
Kurum :	Beyoğlu
Yevm. Tar:	2013-10-10
No :	9879
İştirak No :	0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 27/12/2018 tarihinde alınmıştır.

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanların Lisansları



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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Levfi Motin Ayışık
Levfi Motin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400414

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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
Burhanettin TANDOĞAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI LİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

26/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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

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

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

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca 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
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk 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: 18/07/2017 Yev.No: (A)
<p style="text-align: center;">T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ</p> <p style="text-align: center;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN</p> <p style="text-align: center;">İŞANTAŞ MAH. DR. JLUSİ BAYBAL CAD. AZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK EMİN KAT N:1/K-1/L TELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261</p>	<p style="text-align: center;">İMZA SİRKÜLERİ</p> <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 10.07.2017 tarihli genel kurulda seçilen yönetim kurulunca alınan 10.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı kararda: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim kurulu şirket merkezinde toplanarak 10.07.2017 tarihli genel kurulca 3-(üç) yıl müddetle yönetim kuruluna seçilen bizler toplanarak aşağıdaki şekilde görev bölümü yaptık ve yetki kararı aldık. Yönetim Kurulu Başkanlığına :BURHANETTİN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına :NURŞEN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Üyeliklerine :NİSA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmi ve Hususi daireler, Müesseseler bilumum bankalar, özel finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler ve firmalar sair gerçek ve tüzel kişiler nezdinde her sıfat ve suretle temsil ve ilzama, Bilumum bankalara şirket adına hesap açmaya, bunlara para yatırıp çekmeye, şirket hak ve alacaklarını talep,tahsil ve ahzu kabza, şirketi ilzam edecek her konuda taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, sözleşmeleri, taahhütnameleleri sair evrak ve belgeleri imzalamağa şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza,sulh ve ibraya, feragate, feragati kabule, vekil tayin ve azline,velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işleri ve muameleleri ifa ve ikmale 3-(üç) Yıl Müddetle Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN'ın MÜNFERİDEN yetkili bulunmalarına ,bu hususda sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağına aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.</p> <p style="text-align: center;">İMZA  İMZA  İMZA </p> <p>Bu Onaylama işlemi (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğrafı 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 mahallinde rahatsızlığı nedeniyle huzurunda alındığını, onaylarım. Onsekiz Temmuz İkbinonyedi, Salı günü 18/07/2017</p> <p>DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi eklidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklenmiştir.</p> <p style="text-align: right;">  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yetkili İmza Yetkili Katip SPK YETKİLİ </p>	<p style="text-align: right; font-size: 2em; color: blue;">No 27468</p>
<p>Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.</p> <p>A / S Yazı : 3 / 0 Kod: 10.1.4 NO: 201707180420009 - 7105411760</p>		A-2 / 1 - 1