



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

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

BEYOĞLU / İSTANBUL

(1 ADET ARSA)

### **DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2018-HALKGYO-34

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 - 34
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 15 numaralı parselin güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	07.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	10.12.2018.2017 / 2018-HALGGYO-34
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	10.12.2018 tarih, saat 14:17 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalı'ndan alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik ve takyidat bulunmamaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Değerleme konusu 57 ada, 15 parsel, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde olup, Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen bilgiye ve 19.12.2017 tarih, 14228 sayılı yazıya göre; "07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.</p> <p>28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 No.lu Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.</p> <p>Ayrıca, söz konusu parseldeki duvar kalıntısı, 29.11.2006 tarih ve 676 sayılı Kurul kararı ile tescilli 2. Grup Eski Eserdir."</p> <p><b>Uygulama imar planının onaylanması veya imar durumunun netleşmesi halinde raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.</b></p>
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede uygulama imar planının iptal edildiği bilgisi alınmıştır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 7.306.000,-TL (YEDİMİLYONÜÇYÜZALTİBİNTÜRK LİRASI)</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	MUCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4-5
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	5-6
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ</b>	<b>7</b>
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	7-...-14
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15-16
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	16
<b>4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b>	<b>17</b>
4-1 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-24
4-2 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	25
4-3 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	25
4-4 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	25
4-5 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	25
4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	26-27
4-7 Nakit/Gelir Akımları Analizi	27
4-8 Maliyet Oluşumları Analizi	27
4-9 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	27
4-10 Emsal Karşılaştırma Tabloları	28-29
<b>5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>30</b>
5-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30-31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	32
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	32
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>33</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
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	33-34
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	34
<b>7 – SONUÇ</b>	<b>34-35</b>
<b>8 – EKLER</b>	<b>35</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	36
8-2 Fotoğraflar	36-37
8-3 Belgeler	38-41
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	42
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	43
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	43
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	44
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	45
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	46

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

### **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 10.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-34 rapor no ile düzenlenmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada, 15 parselin günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve piyasa koşulları göz



önünde bulundurulurken pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1-3 Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanları **Mücahit Oğuzhan KAYA ve (410038) Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayî ERNEK (SPK Lisans No: 4003337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

### 1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mücahit Oğuzhan KAYA VE Mehmet YAŞAR tarafından mahallinde 07.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 10.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

### 1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

### 1-7 Şirket Bilgileri

**Şirket Unvanı :** A 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 15 parselde "**Arsa**" 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, tapuda Kılıçalı Mahallesi, 57 Ada, 15 parselde "Arsa" 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 Bilgiler<sup>1</sup>

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

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

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



<sup>1</sup> İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### **Coğrafi ve Topoğrafi Yapı**

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

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

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

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

### **Kentleşme**

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





Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede 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 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

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

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

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

### Ekonomik Yapı

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

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



sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

### ***Ticaret ve Sanayi***

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

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

### ***Tarım ve Hayvancılık***

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



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

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

### **Ormancılık ve Madencilik**

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

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





İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

### **Beyoğlu İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

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

Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, genel olarak bahçelik/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 gelişimin nedeni, bu dönemde Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlere göre büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun uluslararası ticaret merkezi Beyoğlu olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde olup, 19. yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişken, ikinci yarısında Galatasaray ile Taksim arası gelişim göstermiştir. Beyoğlu, kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro bulunmaktaydı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştır. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılarla 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.

<sup>1</sup> Beyoğlu ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 57 ada / 15 parsel</b>		
<b>İLİ</b>	: İSTANBUL	
<b>İLÇESİ</b>	: BEYOĞLU	
<b>MAHALLESİ</b>	: KILIÇALI	
<b>KÖYÜ</b>	: -	
<b>SOKAĞI</b>	: -	
<b>MEVKİİ</b>	: -	
<b>CİLT</b>	: 9	
<b>SAYFA</b>	: 836	
<b>SINIRI</b>	: PLANI GİBİDİR	
<b>PAFTA NO</b>	: 138	
<b>ADA NO</b>	: 57	
<b>PARSEL NO</b>	: 15	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 235,50 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA	
<b>YEVMIYE</b>	: 785	
<b>TARİH</b>	: 26.01.2018	
<b>MALİK/HİSSE</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(1/1)	
<b>TAPU CİNSİ</b>		
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHLİ</b>
ARSA	X	DEVRE MÜLK

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

10.12.2018 tarih, saat 14:17 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalı'ndan alınan Takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik ve takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi (Belediyesinde Kılıçali Paşa Mahallesi), 138 pafta, 57 ada, 15 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde hali hazırda komşu parseldeki ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne ait olan otel binası mevcut olup konu taşınmaz bahsi geçen otelin otopark ihtiyacını karşılamak için kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

-Tapu Senedi

-TAKBİS Belgesi



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

Taşınmazın mülkiyeti Türkiye Halk Bankası A.Ş. üzerinde iken, 20/01/2018 tarih ve 785 yevmiye numaralı satış işlemi ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine geçmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede uygulama imar planı iptal edilmiş olup, belediye yetkililerinden edinilen bilgiye göre, plan çalışmaları yakın zamanda tamamlanacaktır. İmar planı çalışmaları tamamlandığında değerlendirme raporu revize edilmelidir.

### **3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Arsa nitelikli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumu uygundur.

### **3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler**

#### **İmar Durumu:**

Değerleme konusu 57 ada, 15 parsel, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen bilgiye ve 08.11.2018 tarih, 85296374/310.05.01/E/2018-9600 GD 5060 sayılı ve "İmar Durumu" konulu yazıya istinaden; "07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 7. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.

28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 No.lu Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Ayrıca, söz konusu parseldeki duvar kalıntısı 29.11.2006 tarih ve 676 sayılı Kurul kararı ile tescilli 2. Grup Eski Eserdir."

**Uygulama imar planının onaylanması halinde raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

#### **Mimari Proje:**

Taşınmaz arsa nitelikli olup, rapor tarihi itibari ile komşu parselde bulunan otel tarafından otopark olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz üzerinde kayıtlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **Ruhsatlar:**

##### **Yapı Ruhsatları:**

Taşınmaz arsa nitelikli olup, rapor tarihi itibariyle herhangi bir ruhsat çalışmasının olmadığı Beyoğlu Belediyesi yetkililerinden sözlü olarak öğrenilmiştir.

##### **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

Taşınmaz arsa nitelikli olup, rapor tarihi itibariyle herhangi bir yapı çalışması mevcut değildir.

##### **Yapı Denetimi:**

Taşınmaz arsa nitelikli olup, yapı denetimi kapsamında değildir.

### **Ceza/Tutanak**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir zabıt/tutanak/encümen kararı ve/veya cezaya rastlanmamıştır.

### **3-8 Taşınmazın Tanıtılması**

#### **3-8-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatlar:41.02821082, 28.983981114**

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 15 parseldeki "Arsa" 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 caddesine yaklaşık 19 m cepheli olup, taşınmaza ulaşım karayolundan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Bağcılar-Kabataş tramvay hattı, İDO (deniz yolu) ve özel araç gibi alternatifli ulaşım olanakları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın belli merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

## BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4-1 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

#### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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



#### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018

[2003=100]

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



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

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

**Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

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

**Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100] (%)**

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

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







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

#### **Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018**

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

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

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

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

#### **İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018**

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

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



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

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



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

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



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

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

### Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile

en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

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

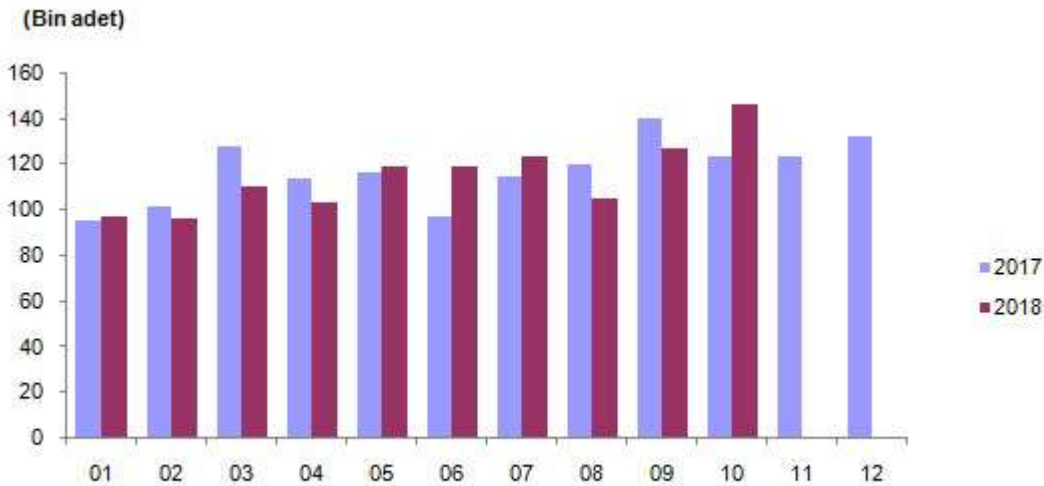
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656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

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

### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

### Konut satış sayıları, 2017-2018

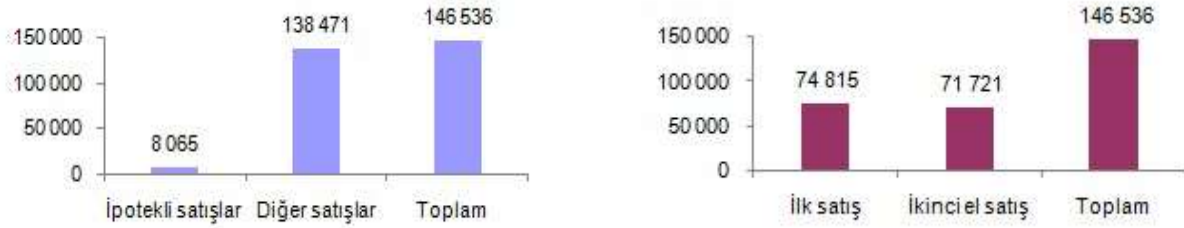


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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



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

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



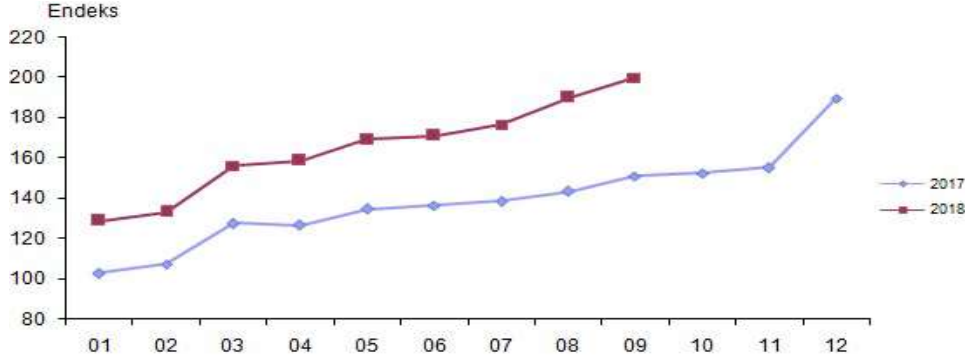
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

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

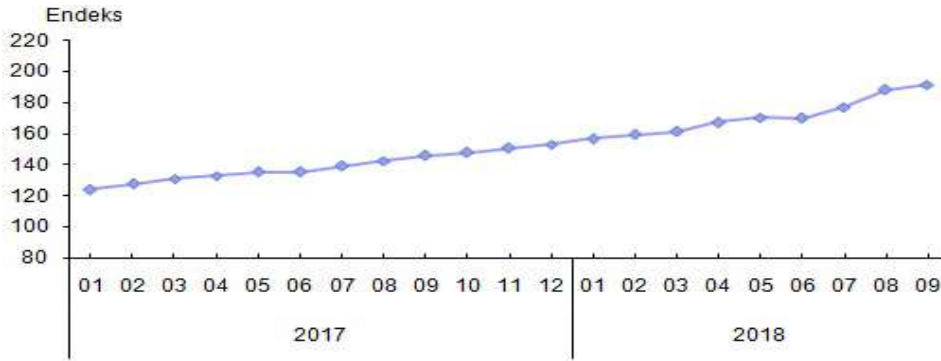
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut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

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





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



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

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

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



#### **4-2 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Bölge genelinde devam eden ve Galataport olarak isimlendirilen yatırımların bulunması bir fırsat olarak görülmekle birlikte, ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Nitekim ülkemiz 2019 yılı içinde 3 muhtemel seçimle karşılaşmak durumundadır. Bu husus yatırım harcamalarını etkilemekle birlikte hane halkının ve ticaret/yatırımcı özel sektörün risk alma ve gayrimenkul yatırımları iştahını azaltmaktadır. Keza, ülke dışından gelebilecek ekonomik risklere karşı da çift açık (dış ticaret ve cari açık) veren ülkemiz döviz şoklarına karşı da korunmasız hale gelebilecektir. Nitekim son üç ayda hız kur hareketlerinin yaşanmış olması ve çevre ülkelerdeki açık ve örtük savaşlar da ekonomimizi kırılgan hale getirmektedir. Bu nedenler yanında yukarıda 4.1'de belirtilen hususlar birlikte değerlendirildiğinde özel sektör yatırım harcamalarının kısılması beklenebilir.

#### **4-3 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; düzgün sayılabilecek dikdörtgen şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahip olup, konumlu olduğu bölge ise çok eğimlidir. Bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmıştır. İkinci derece deprem kuşağında yer alan taşınmaz, Meclis-i Mebusan Caddesi'ne yaklaşık 19 m cepheli olup, 235,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresi genel itibariyle her gelir grubu tarafından tercih edilmekte iken, son yıllarda soylulaştırma ve dönüşüm projeleri ile orta/üst orta gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede konut, turizm, ticaret ve ofis/işyeri yapıları ile yüksek yoğunlukta yapılaşma söz konusudur. Bölge aynı zamanda tarihi yapıların yoğun olduğu bir bölge olup, Galataport gibi büyük proje çalışmaları bulunmaktadır.

#### **4-4 Taşınmazın Değerlemesinde 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.

#### **4-5 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

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

- + Merkezi konumlu olması,
- + Bölgenin ticaret ve turizm potansiyelinin yüksek olması,
- + Yakın çevresinde önemli tarihi yapılar, stadyum ve üniversite olması,
- + Meclis-i Mebusan Caddesi'ne cepheli olması,
- + Ulaşımın kolay ve alternatifli olması,
- + Bölgede altyapının tamamlanmış olması,
- + Parselin düz bir topoğrafik yapıya sahip olması,
- + Bölgenin Galataport ismi ile kapsamlı dönüşüme tabi tutulacağına kamuoyunca biliniyor olması,

##### **Olumsuz etkenler:**

- Bölgede imar planının iptal edilmiş olması,

## 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)**

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

### **Kullanım alanları**

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.

Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

### **Uygulamadaki Zorluklar**

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler

Resmi kayıtlar

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer değerlendirme uzmanları

Müzayedeler

Mülk yöneticileri

Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi



5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

**MALİYET YÖNTEMİ:**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:**

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

**4-7 Nakit/Gelir Akımları Analizi**

Konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

**4-8 Maliyet Oluşumları Analizi**

Konu mülk maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

**4-9 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

Taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer arsaların bilgileri aşağıda verilmiştir.



#### 4-10 Emsal Karşılaştırma Tabloları

### **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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticaret fonksiyonlu, Hmaks: 150.50 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.

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

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

Taşınmaza yakın konumdaki Fizruzağa Mahallesi'nde konumlu, 96 m<sup>2</sup> 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.

<b>SATILIK</b>	96 m <sup>2</sup>	35.417,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER</b>		31.875,-TL/m <sup>2</sup>

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

Taşınmaza yakın konumdaki Hacımimi Mahallesi'nde, 42 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, her katı 42 m<sup>2</sup> olan, 4 kattan oluşan, toplam 168 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 800,-TL/m<sup>2</sup> x 0,68 (amortisman/aşınma oranı bölgede %32 olarak kabul edilmiştir)) 42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa değeri yaklaşık 1.260.000,-TL olarak tahmin edilmektedir. Emsal arsa konum olarak düşük şerefliyi iken, küçük alanlı olması ve üzerinde bina bulunması nedeni ile yüksek şerefliyedir.

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



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

Taşınmaza yakın konumdaki Hacımimi Mahallesi'nde, 50 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, her katı 50 m<sup>2</sup> olan, 6 kattan oluşan, toplam 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 966,-TL/m<sup>2</sup> x 0,68 (amortisman/aşınma oranı bölgede %32 olarak kabul edilmiştir)) 55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa değeri yaklaşık 1.300.000,-TL olarak tahmin edilmektedir. Değerleme konusu parsel konum olarak %50 pozitif şerefiye daha avantajlı, emsal üzerinde bina olması nedeni ile %25 pozitif daha avantajlıdır. Bu nedenle konu taşınmaza %30 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

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

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

Taşınmaza yakın konumdaki Boğazkesen Caddesi'nde, 46 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, 6 kattan oluşan, toplam 253 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 966,-TL/m<sup>2</sup> x 0,80 (amortisman/aşınma oranı bölgede %20 olarak kabul edilmiştir)) 46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa değeri yaklaşık 1.950.000,-TL olarak tahmin edilmektedir. Değerleme konusu parsel konum olarak yüksek şerefiyeli iken, emsal arsa üzerinde bina olması nedeni ile yüksek şerefiyelidir. İstenen fiyat piyasa şartlarına göre yüksek olup, %25 negatif indirgeme yapılmıştır.

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

#### **EMSAL 6: ARSA EMLAK RAYİÇ DEĞERİ – BEYOĞLU BELEDİYESİ – EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ**

Beyoğlu Belediyesi tarafından tespit edilen 2018 yılına ait rayiç değeri 31.113 TL/m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın 2017 yılına ait arsa rayiç değeri ise 20.742,55 TL/m<sup>2</sup>'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 negatif yönlü indirgeme yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, **imar durumu** belirsizliğinden ötürü karşılaştırmalarda iptal öncesi yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır. Bununla birlikte konu taşınmazın özel kullanım amacıyla, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan ve otel bulunan 14 numaralı komşu parselin otopark/hizmet alanı ihtiyacını karşılamaktadır.

Bölgede, yapılan emsal araştırmasında az sayıda boş arsa olduğu görülmüştür. Bu sebeple bölgede arsa değerlerine ulaşmak amacıyla yapı değerinden, yapı maliyeti düşülmüş ve bölge piyasası hakkında çalışma genişletilmiştir. Elde edilen değerler, konum, cephe, imar durumu gibi kriterler çerçevesinde indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri; fonksiyon, cephe, konum, büyüklük, pazarlık payı gibi kriterler çerçevesinde konu emsaller ile kıyaslanarak **30.940,-TL/m<sup>2</sup>** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede uygulama imar planı iptal edilmiş olup, belediye yetkililerinden edinilen bilgiye göre plan çalışması tamamlanma aşamasındadır. Ancak bölgede imar durumu belirsizliği olmasına karşın, kurul tarafından öneri imar planı sunulmaktadır. Konu taşınmaz için Şirketimizce yazılı başvuru yapılmış ancak, ekspertiz tarihi itibarıyla yazılı imar durum bilgisi şirketimize ulaşmamıştır. **İmar planının onaylanması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır "(UDS Madde 6.3).

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır (UDS Madde 6.4).

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- \* Fiziksel olarak mümkün olma,
- \* Yasal olarak izin verilebilir olma,
- \* Finansal olarak yapılabilir olma,
- \* Azami düzeyde verimli olma,

En etkin ve verimli kullanım şeklinin belirlenmesinde; fiziksel olarak kullanımı mümkün, yasal mevzuata uygun, ekonomik açıdan faydalı ve önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır. Ancak bölgede imar planı iptal edilmiş olup, öneri imar planı kurul tarafından bildirilmektedir. Bununla birlikte, 14 numaralı komşu parselin mülkiyetinin Halk gayrimenkul yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olması, parsel üzerinde otel bulunması ve otelin otopark ihtiyacının bulunması da dikkate alınarak konu taşınmazın özel kullanım amacıyla; İçindeki tescilli eski eserin koruma altına alınması ve diğer tüm yasal gereklerin yerine getirilmesi yanında "28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 No.lu Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma



şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirleneceğinden" anılan Kurul'dan onay alınması kaydı ile "Arsa/Açık Otopark" olduğu düşünülmektedir.

**Taşınmazın imar durumunun kesinleşmesi durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

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

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

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

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse 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 sunulmuş arsa emsalleri yanında yapılardan indirgenen arsa bedelleri oluşturulduğu için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Beyoğlu Belediyesi tarafından öngörülen emlak vergisine esas arsa rayiç değeri kullanılmıştır. Taşınmazın imar durumunun belirli hale gelmesinden sonra raporumuzun yenilenmesi önerilmektedir.**

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

Değerlemesi talep edilen taşınmaz; 235,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 57 ada 15 parseldir. Konu taşınmaz için yapılan piyasa araştırmasında bölgede farklı konumda, büyüklüklerde ve çeşitli yapılaşma şartlarındaki arsaların değişken bedellerle satışa çıkarıldığı görülmüştür. Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiş, keza yapı satış değerinden indirgeme ile arsa değerlerine ulaşılmıştır. Yapılan bu çalışmalar sonrasında; **arsa için birim satış değeri 30.940,-TL/m<sup>2</sup> olarak ve sonuçta 7.286.000,-TL rayiç değer tahmin ve takdir edilmiştir.**

**Arsa Değeri: 235,50 m<sup>2</sup> x 30.940,- TL/m<sup>2</sup> = 7.286.370,-TL  $\cong$  7.286.000,-TL.**

#### 5-4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

#### 5-5 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Bölgede imar planlarının iptal edilmiş olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilememiştir.

#### 5-6 Arsa Emlak Rayiç Değerine Göre Değer Analizi

Beyoğlu Belediyesi tarafından tespit edilen 2018 yılına ait rayiç değeri 31.113 TL/m<sup>2</sup>'dir.

**Arsa Değeri: 235,50 m<sup>2</sup> x 31.113 TL/m<sup>2</sup> = 7.327.111,50,-TL  $\cong$  7.327.000,-TL.**

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere yönelik emsaller tespit edilebildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmakla birlikte, arsanın **imar durumu rapor tarihi itibariyle belirsizliğini koruduğundan** Beyoğlu Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan ve WEB sayfasından da teyit edilen arsa emlak vergisine esas rayiç bedeli de dikkate alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin birlikte ele alınması sonucu "emsal karşılaştırma yöntemine" göre elde edilen değer taşınmazın piyasa/satış değerini çok daha iyi yansıttığı sonucuna varılmış ve anılan değer gerekli yuvarlama işlemine tabi tutularak Otaşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	7.286.000,-TL
<b>ARSA EMLAK VERGİSİ RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.327.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>≈ 7.306.000,-TL</b>

### 6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede uygulama imar planı iptal edilmiş olup, kurul tarafından verilen öneri imar planı için Şirketimizce gerekli başvurular yapılmış olup, ekspertiz tarihi itibariyle güncel imar durumu şirketimize ulaşmamıştır.

### 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 yasal durumu ile mahal durumunun uyumlu olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, üzerinde ait herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; bölgede imar planı iptal edilmiş olup, öneri imar planı kurul tarafından bildirilmektedir. Ekspertiz tarihi itibariyle kurulun bildiri Şirketimize ulaşmamıştır. Bununla birlikte, tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanan 57 ada, 14 numaralı komşu parselin mülkiyetinin Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olması ve hali hazırda komşu parseldeki otelin otopark ihtiyacının karşılanması için kullanılıyor olması da dikkate alınarak konu taşınmazın özel kullanım amacıyla; III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin aşağıda açıklaması verilen 22. Madde a bendine göre değerlendirme yapılmış olup, 14 parselde mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne



ait "Otel" olması, bölgede büyük ölçüde otopark gereksinimi bulunması ve "içindeki tescilli eski eserin koruma altına alınması, diğer tüm yasal gereklerin yerine getirilmesi" yanında "28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 No.lu Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirleneceğinden" anılan Kurul'dan onay alınması kaydı ile "**ARSA/AÇIK OTO PARK ALANI**" değerlendirilmek üzere taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu nedenle de gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**ARSA/AÇIK OTO PARK**" olarak bulunmasında SPK'nun GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1) 22/a maddesi uyarınca sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ancak, konu taşınmazın imar durumunun kesinleşmesi durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.

**MADDE 22 – (1)** Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

- a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

### **6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2017-HALGGYO-38	18.12.2017	5.000.000,-TL

### **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Değerleme konusu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçalı mahallesi, 57 ada, 15 numaralı parselde kayıtlı 235,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın değerlemesinde, imar durumunun belirsizliği nedeniyle proje geliştirme yöntemi kullanılamamış olup, emsal karşılaştırma yöntemi ve **emlak vergisine esas arsa rayiç değeri birlikte** kullanılmıştır. Anılan iki yöntemin birarada değerlendirilmesi sonucu değerlendirme konusu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçalı mahallesi, 57 ada, 15 parselin konumu, kullanım amacı, çevresel özellikleri, ulaşım imkanları, büyüklüğü, cephesel, fiziksel ve geometrik özellikleri, çevresinde yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen veriler ve günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın piyasa (Pazar) değeri **7.306.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede uygulama imar planı iptal edilmiştir. Ancak, "28.07.2017 tarih ve 2339 sayılı İstanbul 1 No.lu Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirleneceğinden" imar durumunun onaylanması halinde raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

#### **Piyasa Değeri**

**7.306.000,-TL (YEDİMİLYONÜÇYÜZALTIBİNTÜRLİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

İşbu rapor, 2018-HALGGYO-34 no.lu rapor "**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**"nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 10.12.2018

(Ekspertiz tarihi: 07.10.2018)

Saygılarımızla,

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Sektör: MDMYB Tel: (0332) 438 30 01 - Fax: (0332) 338 30 02 (0332) 430 40 13 - MEBİS No: 400814 A ARTIBİR www.artibirgd.com Tic. Sic. No: 46557

**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



**8-1 UYDU FOTOĞRAFLARI**




**8-2 FOTOĞRAFLAR**







**8-3: BELGELER**  
**BEYOĞLU BELEDİYESİ EMLAK VERGİSİ RAYİÇ BEDEL SAYFASI**



# E-Belediye Uygulaması

E-Devlet Girişi **GİRİŞ**

**Sorgulama İşlemleri**

- Sicil Arama
- Arsa Rayiç Sorgulama
- İnşaat Maliyet Bedelleri
- Bina Aşınma Oranları
- Çevre Temizlik Tarifesi
- Meclis Kararları
- Encümen Kararları
- Elektronik İmzalı Belge Takip
- İstek-Şikayet İşlemleri

**Arsa Rayiç Bilgileri**

Yılı: 2018

Mahalle Adı: KILIÇALI PAŞA MAH.

Cadde Sokak Adı: MECLİS-İ MEBUSAN CAD.

Göster		Temizle		Yazdır	
Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri	Türü	Açıklama
2018	KILIÇALI PAŞA MAH.	MECLİS-İ MEBUSAN CAD.	31.113,00	G	GENEL

.....

Ziyaretçi Sayısı : 19

## İMAR DURUM YAZISI



**İMAR VE  
ŞEHİRCİLİK  
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

0 b -11- 2018  
.../.../2018

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

Sayı : 85296374/310.05.01/E/2018-9600 GD - 5060

Konu : İmar Durumu.

G. 803744

C. 11822

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Atatürk Mah.Girne Cad.11/5 Ataşehir-İST.

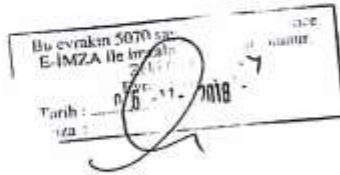
İlgi: 26.10.2018 tarih ve 9600 sayılı dilekçe

Beyoğlu, Müeyyadzade Mahallesi, 57 ada, 15 parsel sayılı yer, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel varlıklarını yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2.maddesine göre Yenileme Alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 7.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

21.06.2018 tarih ve 3316 sayılı İstanbul I Nolu Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Yenileme Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Ayrıca söz konusu parseldeki duvar kalıntısı 29.11.2006 tarih ve 676 sayılı Kurul kararıyla tescilli II.grup eski eserdir.

Bilgilerinize rica ederim.




Levent ÇETİN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.  
Bu belgenin kontrolü 154142475313501 belge takip no ile [www.beyoglu.bel.tr](http://www.beyoglu.bel.tr) - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.





**TAPU SENEDİ**

İli	İSTANBUL	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; 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		
4.885.000,00		138	37	15	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Beyan Değ: 7.327.112,00						235,50 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21320263					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		785	9	836		26/01/2018	Cilt No.
Sahife No.		<p style="font-size: 0.8em;">Sözüne Uyandır Mustafa KURTULUŞ Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * İlk satış günü aydın tutular ile yerleri için talep edilmesine marazatı edilmelidir. ** Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından alınan deşifreli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne istisnad edilir.							

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **12/10/2018 2:17:57 PM**  
 Müktesit No: **010418219882** Dekont No: **20181210-21-F06772** Sayfa No: **5188**

Taahhüt Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	57/15
Taahhüt ID:	21920243	Yüzölçüm(m2):	238.80
İl/İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taahhüt Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	BEYOĞLU TM		
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇALI M		
Mevki:	-		
Cilt/Sayfa No:	5/225		
Kevak Durum:	Aktif		

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisteme No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Hesekasa	Edinme Sebabi- Tarih-Yatırımı	Teskin Sebabi- Tarih-Yatırımı
(N1) 412820448	(SH:604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4880468076	-	1 / 1	238.80	BEYOĞLU TM Sebip 28/01/2018 - 788	-

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

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

Tarih : 06.07.2018 No : 410038

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Mücahit Oğuzhan KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



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

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.07.2006 No : 400337

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Sezayi ERMEK**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin Ayışık*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400114

**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*  
BURHANETTİN TANDOĞAN  
BAŞKAN



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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

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 karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden 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 tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8  
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. HULUSİ 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;"><b>İMZA SİRKÜLERİ</b></p> <p><b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p><b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p><b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : 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 kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.</b></p> <p style="text-align: center;">İMZA  İMZA  İMZA </p> <p>Bu Onaylama işlemi (N.K.90.md.) altındaki imzamin 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 ektidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklenmiştir.</p> <p style="text-align: right;">                KONYA 9. NOTERİ              ALİ CAN              Yetkili              İmza Yetkili Katip              TEKELİ         </p>	<p style="text-align: right; font-size: 2em; color: blue;">No 27468</p>
<p>Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir.</p> <p>A / S Yazı : 3 / 0 Kod: 10.1.4 NO: 201707180420009 - 7105411760</p>		A-2 / 1 - 1