



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

(1 ADET BİNA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-24



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 24
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)'ne ait olan; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçali mahallesi, 57 ada, 14 numaralı parselin güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2017 / 2017-HALGGYO-24
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKİTERİ (1/1)
TAPU İNCELEMESİ	14.12.2017 tarih, saat 10:32 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalı'ndan alınan Takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki beyan mevcuttur; Beyan : Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26.01.2017 tarih, 807 sayı ile)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 57 ada, 14 parsel, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 5366 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgelerde ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. Maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak kabul edilen alanda kalmaktadır. Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. 28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul I No.lu Yenileme Alanı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
KISITLILIK HALİ	Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.
DEĞERİ	%85 İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 63.400.000,-TL (ALTMİŞÜÇMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI) %100 İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 65.000.000,-TL (ALTMİŞBEŞMİLYONTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI	DİLAN GÖK (SPK Lisans No: 407378) HÜSEYİN REHA ÇOBANOĞLU ((SPK Lisans No: 400364)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No: 403010)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	7
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	17-...-25
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	27
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27
4 - Piyasa Araştırması	28
4-1 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	28-29
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	30
5-2-1 En İyi En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30-31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	31-34
5-3-2-3 Maliyet Oluşumları Analizi	34-35
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun	36
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	36

5-3-2-3 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	36
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	36-37
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37-38
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	38
7 - SONUÇ	38-39
8 - EKLER	39
8-1 Uydu Fotoğrafı	39
8-2 Fotoğraflar	40-...-47
8-3 Belgeler	48-...-61
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	62
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	63
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	63
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	64
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	65
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	66

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 28.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-24 rapor no ile düzenlenmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanları Dilan GÖK (SPK Lisans No: 407378) ve H. Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No: 400364) tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No: 403010)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Dilan GÖK ve H. Reha ÇOBANOĞLU tarafından mahallinde 21.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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 (34774) Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçali mahallesi, 57 ada, 14 parselde "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

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

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



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

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

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



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

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

Demografik Yapı

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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



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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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



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

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

Ormancılık ve Madencilik

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

Turizm

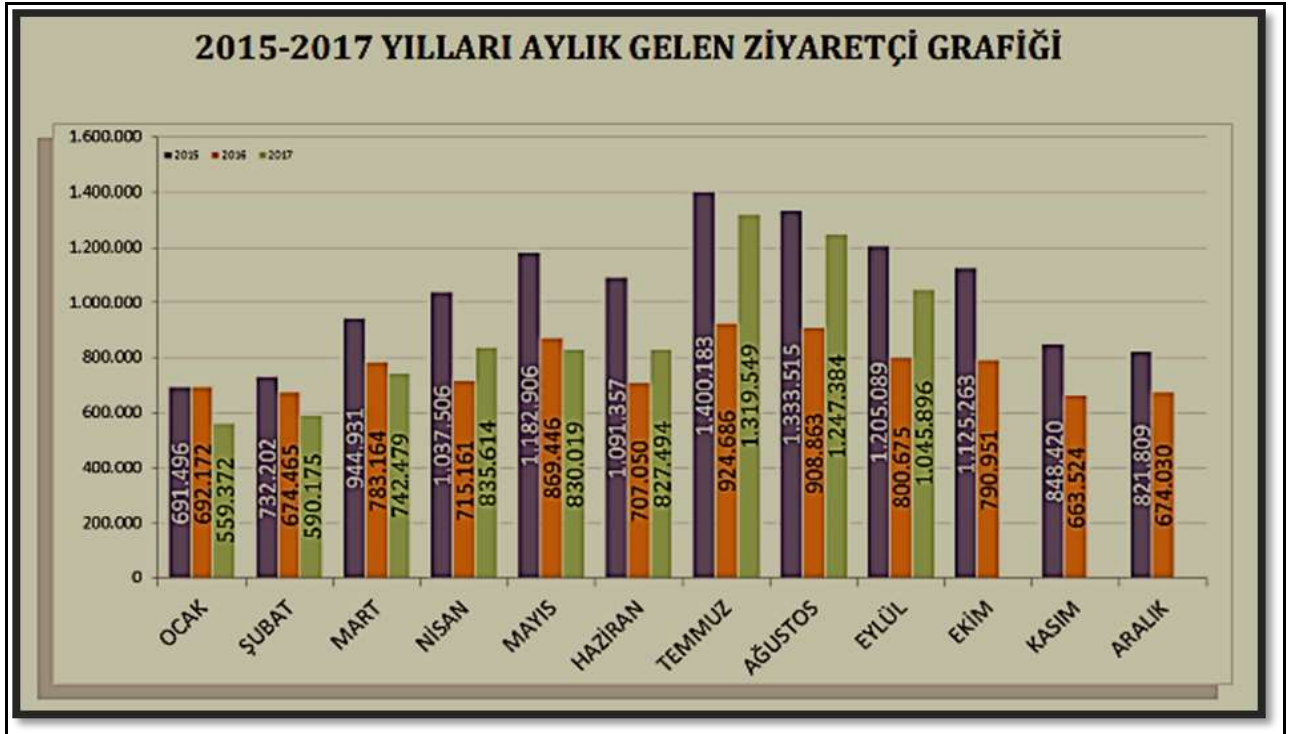
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Ulaşım

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

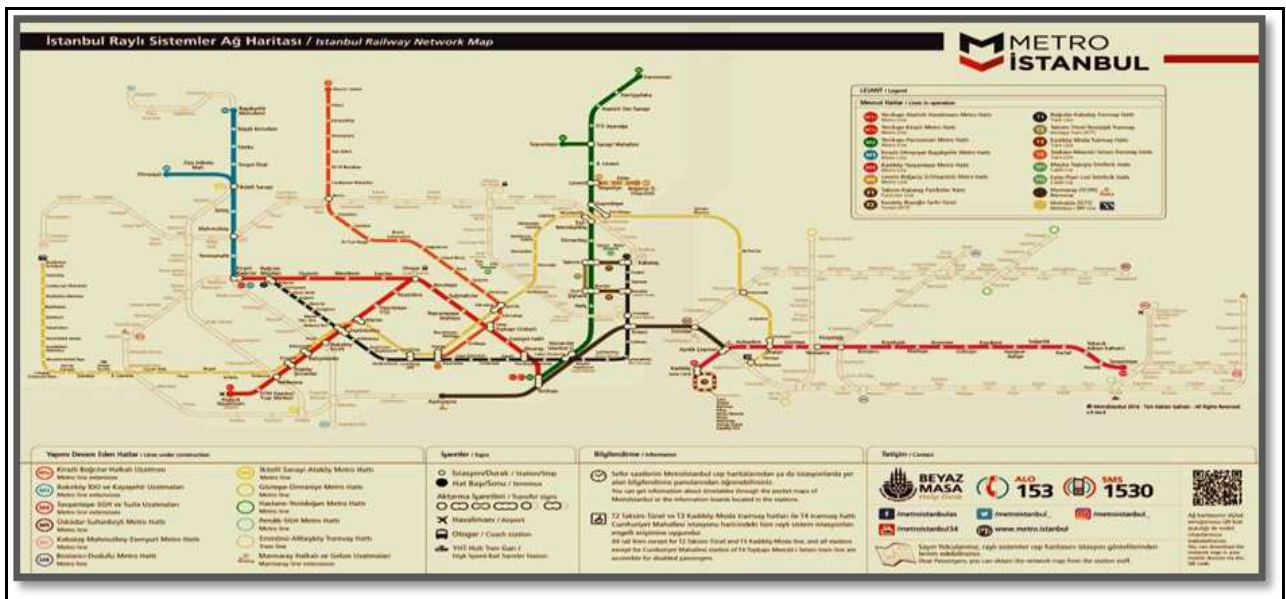
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı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



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

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

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



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

Beyoğlu İlçesi Hakkında Genel Bilgiler¹

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

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

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

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

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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.12.2017 tarih, saat 10:32 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalı'ndan alınan Takbis belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki beyan mevcuttur;

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

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

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

Diğer yandan ilgili bölümlerde detaylı olarak açıklandığı üzere taşınmazı "OTEL"e dönüştürme çabaları sürmekte olup, yapı içinde renovasyon çalışmaları sürmektedir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" nitelikli ana taşınmaz, ekspertiz tarihi itibarıyla boş olup, tadilat çalışmaları devam etmektedir. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu gözlenmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

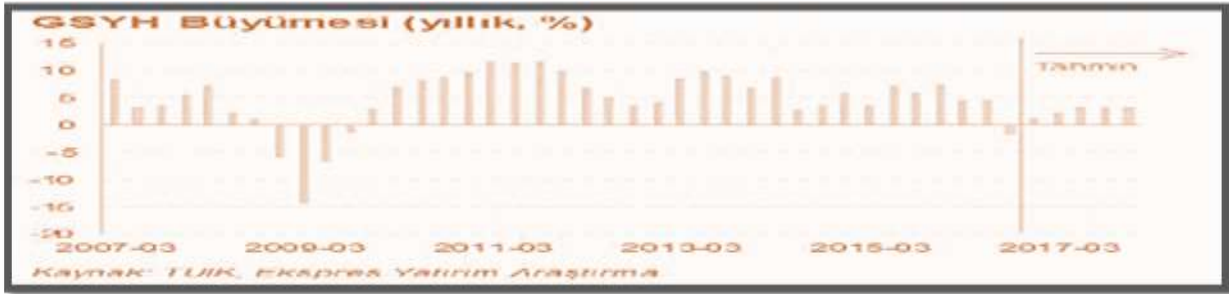
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

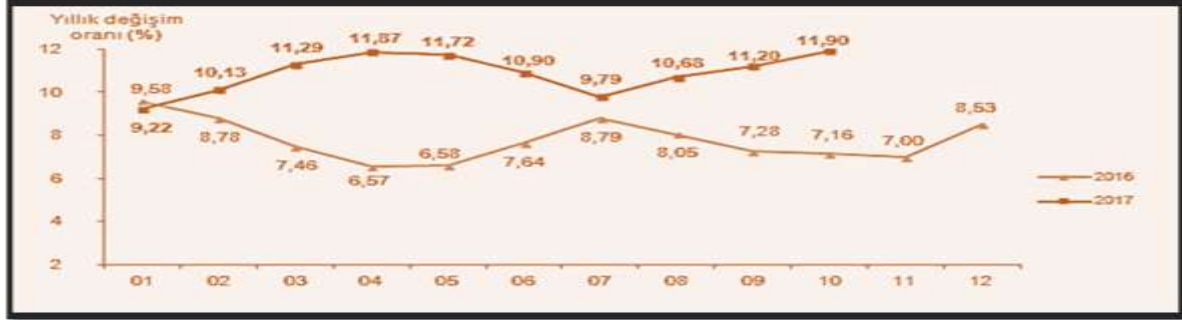
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmediği enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

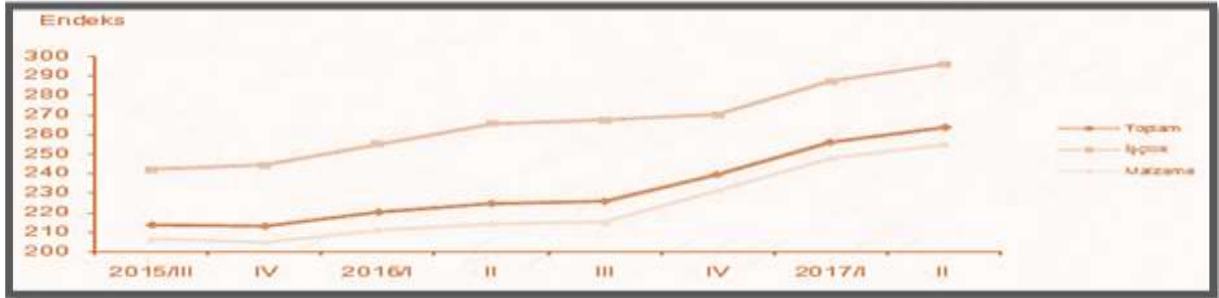
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	-10,2	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	-10,8	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	2,3	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	108 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

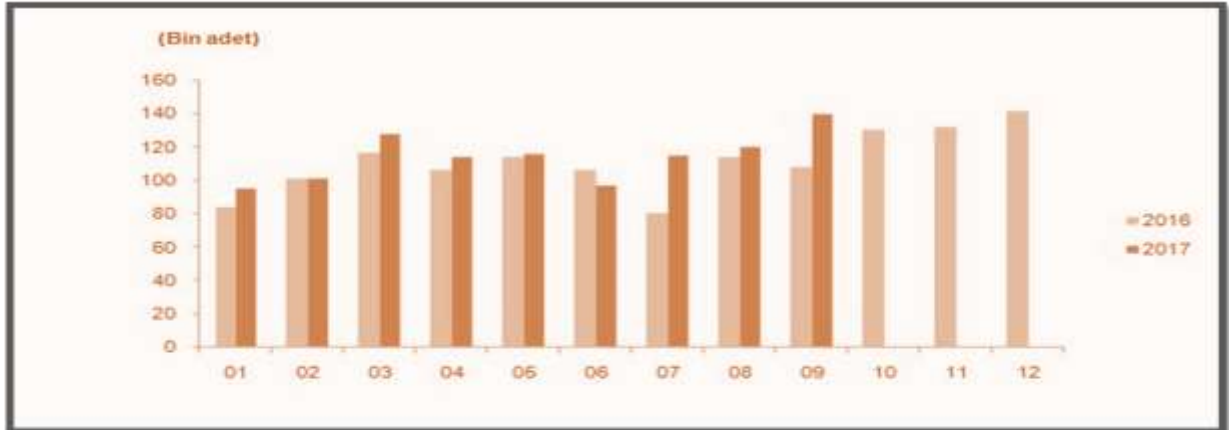
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

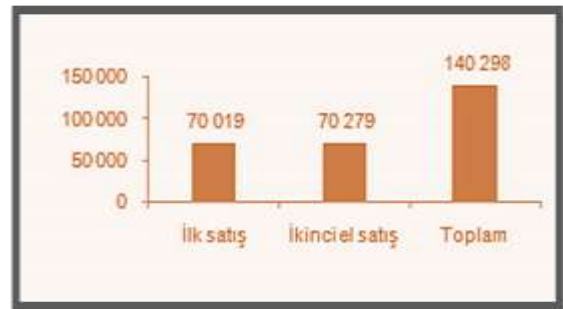
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara

9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,



- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu:

Değerleme konusu 57 ada, 14 parsel, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen bilgiye ve 01.11.2017 tarih, 12271 sayılı yazıya göre; 138 pafta, 57 ada, 14 parsel 07.07.1993 tarih ve 5366 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgelerde ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak kabul edilen alanda kalmaktadır.

Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

28.07.2017 tarih, 2739 sayılı İstanbul I No.lu Yenileme Alanı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen sözlü bilgiye göre; "yeni plan çalışmaları sürmekte olup, yakın zamanda tamamlanarak onaya sunulması ve akabinde askıya çıkartılması beklenmektedir."**Uygulama imar planının onaylanması halinde raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

Mimari Proje:

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

Ruhsatlar:

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

Yapı Denetimi:

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

Firma Unvanı : A1 Yapı Denetim Ltd.Şti.

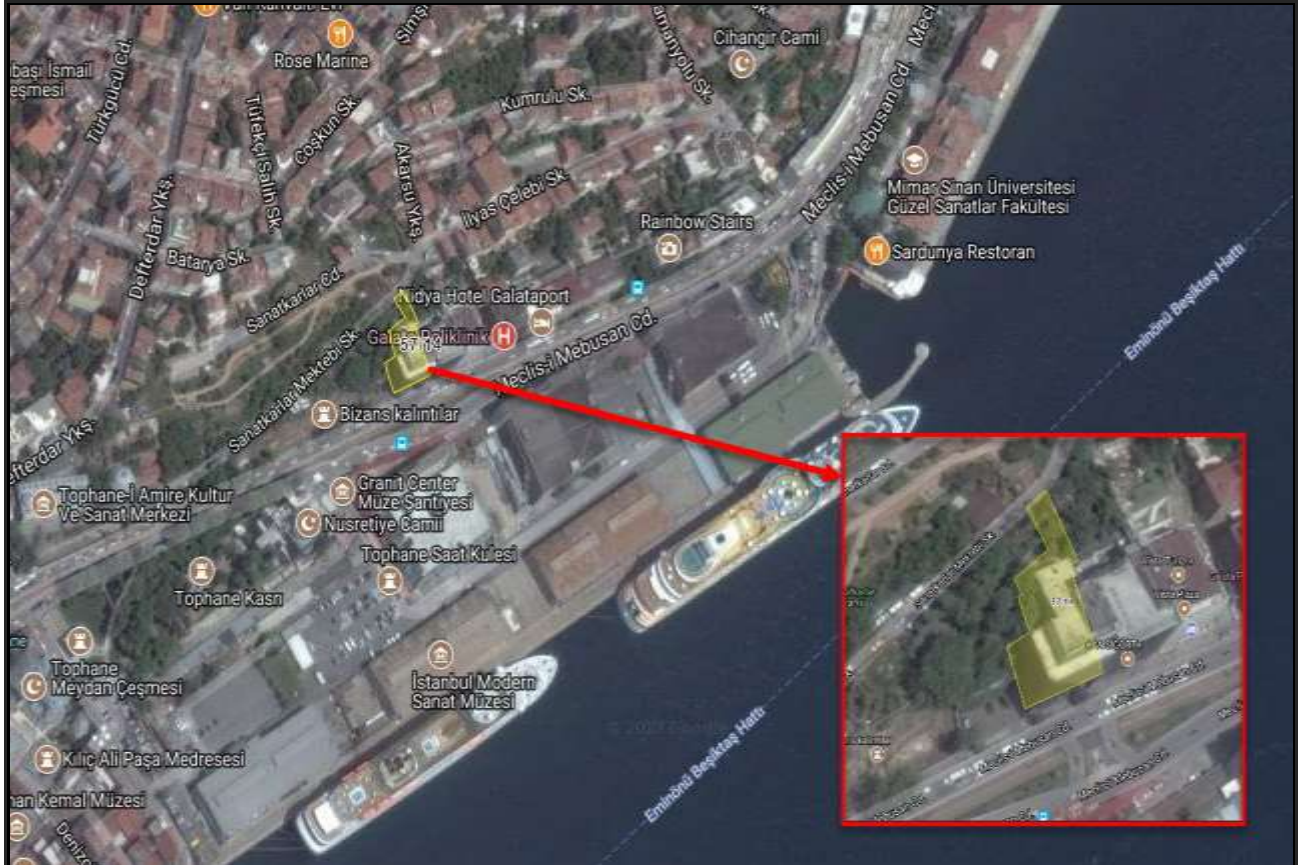
Firma Adresi : Piyasa caddesi No:55/2 Sarıyer Sarıyer İstanbul

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri





Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçalı mahallesi, 57 ada, 14 parseldeki "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için, Beşiktaş Vodafone Arena'nın güneybatı yönünde yer alan Dolmabahçe Gazhane caddesi yönünde güneydoğu istikametinde yaklaşık 100 m gidilir. Meclis-i Mebusan caddesi kesişiminden güneybatı istikamette yaklaşık 1.4 km ilerlenir ve sağda konumlu taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmaz, Meclis-i Mebusan 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>

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçalı mahallesi, 57 ada, 1.196,50 m² alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" vasıflı ekspertiz tarihi itibarıyla boş ve tadilatla olan binadır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 7 normal kat + teras kat + çatı katı olmak üzere toplam 12 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

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

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

olmak üzere yapı yaklaşık **7.613,14m²** alandan oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazın tamamı boş ve tadilat halinde olduğu görülmüştür.

Mahallinde yapılan incelemede kaba inşaatın tamamlandığı, merdiven ve zeminin beton halde olduğu, merdiven korkuluklarının takılmadığı, pencerelerin bir kısmının takıldığı, kapıların olmadığı görülmüştür. Taşınmazın elektrik ve su hatları döşenmiştir. Taşınmazın iç mekan duvarları sıva üzeri astarlı, tavanları asma tavan iskeleti takılı vaziyettedir. Taşınmaz içerisinde 1'i servis olmak üzere 3 adet asansör boşluğu olup, ekspertiz tarihi itibarıyla asansörler monte edilmemiştir. Taşınmazın bodrum katında sauna/hamam yapımı sürmekte, diğer katlardaki ıslak hacimlerin de yapımı devam etmektedir. Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyalı olup, giriş kapısı takılmamıştır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 : SATILIK ARSA – D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI - 537 959 66 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki Kazancı Yokuşunda yer alan, 330 m² yüzölçümlü, iptal edilen uygulama imar planına göre ticaret alanı fonksiyonlu, Hmaks:15.5 m yapılaşma şartlı arsanın 1.000.000,- USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu parsel konum olarak ve ruhsata bağlanmış yapı olması nedeni ile oldukça avantajlı olup, %100 pozitif şerefiye daha avantajlıdır.

SATILIK	330 m ²	11.567,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER		23.135,- TL/m ²

EMSAL 2 : SATILIK ARSA – OPTİMUM GAYRİMENKUL – 532 264 78 52

Taşınmaza yakın konumdaki Cihangir mahallesinde konumlu, 265 m² yüzölçümlü, önceki imar planına göre Konut + Ticaret fonksiyonlu, bodrum kat + 4 kat yapılaşma koşullu arsanın 1.400.000,-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu parsel konum olarak çok daha avantajlı olup, %25 pozitif şerefiye daha avantajlıdır.

SATILIK	265 m ²	20.167,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER		25.208,- TL/m ²

EMSAL 3 : SATILIK ARSA – Remax Forever – 505 445 54 55

Taşınmaza yakın Boğazkesen caddesi üzerinde konumlu, 96 m² yüzölçümlü, önceki imar planında Konut + Ticaret fonksiyonlu, Hmaks:15.50 m yapılaşma koşullu arsanın 1.000.000,- USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenen değer piyasanın çok uzağında olup, %30 oranında negatif düzeltme yapılmıştır.

SATILIK	96 m ²	39.764,- TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER		27.834,- TL/m ²

EMSAL 4 : SATILIK ARSA/DÜKKAN – ARAS EMLAK – 532 742 89 43

Taşınmaza yakın konumlu, 54 m² arsa üzerinde yer alan, her katı 54 m² olan, 3 kat + teras kattan oluşan, deniz manzaralı, müstakil dükkanın 565.000,-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Anılan emsalin III/B yapı sınıfı/grubunda inşa edildiği düşünülerek yapım maliyeti ve amortisman (aşınma payı) düşüldüğünde (162 m² x 838,-TL/m² x 0,68 (amortisman/aşınma oranı bölgede %32 olarak kabul edilmiştir)) 54 m² yüzölçümlü arsa değeri 2.064.460,-TL olarak tahmin edilmektedir. İstenen fiat piyasa şartlarına göre yüksek olup, %30 negatif indirgeme yapılmıştır.

DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	162 m ²	13.313,- TL/m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	54 m ²	38.231,- TL/m ²
İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER		26.762,- TL/m ²



OTEL ODA FİATLARI

EMSAL 1: CORDİS HOTEL: 0 212 361 90 02

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı Cordis Hotel ortalama gecelik fiyatının 425,- TL/Oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	425,-TL
--------------------------	---------

EMSAL 2: SED HOTEL: 0 212 252 27 10

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı Sed Hotel ortalama gecelik fiyatının 225,- TL(Oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	225,-TL
--------------------------	---------

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

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 3 yıldızlı The Loft İstanbul Hotel ortalama gecelik fiyatının 385,- TL/Oda olduğu bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	385,-TL
--------------------------	---------

EMSAL 4: İSTANBUL INN HOTEL: 0 212 29 17 17

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

GÜNLÜK ODA GELİRİ	335,-TL
--------------------------	---------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde veya yakınında yer alan arsa emsalleri bulunmuş, keza, 1 adet satılık dükkan bedelinden indirgenerek arsa fiatı oluşturulmuştur. Ayrıca, binanın otele dönüştürme çalışmaları devam ettiğinden otel emsalleri de toplanmış ve bu emsaller gelir indirgeme yaklaşımına baz teşkil etmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan 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 caddesine 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,

5-2 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.

5-2-1 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş arsa ve dükkan emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi gerçekleştirilmiştir. Maliyet yöntemine esas olmak üzere emsal arsa satış değeri **25.000,- TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 1.196,50 m² x 25.000,-TL/m² = **29.912.500,-TL**

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

Değerleme konusu taşınmaz için birebir emsal teşkil eden satılık, satılmış, kiralık herhangi bir mülk bulunmamıştır. Bölgede taşınmaza benzer fiziksel özelliklerde ve benzer hizmet veren otellerin günlük oda fiyatları alınmış ve bölgenin yaklaşık oda fiyatları belirlenmiştir. Taşınmazın mimari projesine göre 125 oda kapasiteli olduğu görülmüş olup, gelir ve gider rakamları göz önünde bulundurularak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış ve otelin rapor tarihinden itibaren 20. yılın sonunda satılacağı/elden çıkarılacağı öngörülmüştür. Maliyet yöntemi ile bulunan %100 tamamlanmış değeri 2036 yılına taşınmış ve burada aşınma payı (otele dönüştürme çalışmaları da dikkate alınarak aşınma payı listesine göre uygun olan oranın bir alt yıl kademesi olarak %25 oranı esas alınmıştır) ve indirgeme oranı ile çalışmaya katılmıştır.

Keza, otelin 2019 yılında hizmete gireceği ve anılan yıl %70 ortalama doluluk ile çalışacağı ve kademeli olarak artarak 2022 yılında tam doluluğa ulaşacağı öngörülmüştür. Gelirler her yıl öngörülen enflasyon oranına göre revize edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde 20 yıllık süre esas alınmış, indirgeme oranı olarak rapor tarihi itibarıyla %11,70 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen 10 yıllık DİBS (tahvil) faiz oranına 2015 - 2017 yılları arasında yaşanan gerginlikten ötürü turizm sektörünün yediği darbe de dikkate alınarak %6 risk primi eklenerek ~18 olarak dikkate alınmıştır.

<http://www.bloomberght.com/faiz-bono>

TAHVİL	SON	DÜN	%	YÜKSEK	DÜŞÜK
2 YILLIK TAHVİL ↓	13,34	13,40	-0,45	13,47	13,34
5 YILLIK TAHVİL ↓	12,37	12,66	-2,29	12,40	12,37
10 YILLIK TAHVİL ↓	11,70	11,72	-0,17	11,80	11,70
GÖSTERGE FAİZ ↔	13,34	13,34	0,00	13,34	13,34

Sonuçta otel işletmesinin 20. yıllık gelir projeksiyonuna göre değeri KDV hariç **67.072.350,- TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

FON AKIM TABLOSU (TL)											
ENFLASYON ORANI		1,11	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05		
DOLULUK ORANI			0,70	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
TOPLAM GELİRLER	0	0	15.649.375	19.143.338	23.007.456	27.203.392	29.379.663	31.436.239	33.322.414	34.988.534	
ODA SATIŞ GELİRLERİ			11.178.125	14.180.250	17.548.059	21.252.650	22.952.862	24.559.562	26.033.136	27.334.792	
RESTAURANT GELİRLERİ (% 20)			2.794.531	3.101.930	3.412.123	3.719.214	4.016.751	4.297.923	4.555.799	4.783.589	
TOPLANTI&BALO SALONU GELİRLERİ (0,10)			1.676.719	1.861.158	2.047.274	2.231.528	2.410.050	2.578.754	2.733.479	2.870.153	
OTEL SATIŞ DEĞERİ	62.132.658	68.967.250	76.553.648	84.974.549	93.472.004	101.884.484	110.035.243	117.737.710	124.801.973	131.042.072	
TOPLAM GİDERLER	7.344.777	1.296.137	7.187.534	7.978.163	8.775.979	9.565.818	10.331.083	11.054.259	11.717.514	12.303.390	
ÜCRETLER (0,30)			3.353.438	3.722.316	4.094.547	4.463.056	4.820.101	5.157.508	5.466.958	5.740.306	
YİYECEK İÇECEK GİDERLERİ (0,20)			2.235.625	2.481.544	2.729.698	2.975.371	3.213.401	3.438.339	3.644.639	3.826.871	
KAMU GİDERLERİ (0,10)			1.117.813	1.240.772	1.364.849	1.487.685	1.606.700	1.719.169	1.822.319	1.913.435	
YÖNETİM GİDERLERİ (0,02)			223.563	248.154	272.970	297.537	321.340	343.834	364.464	382.687	
DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER (0,01)			33.534	37.223	40.945	44.631	48.201	51.575	54.670	57.403	
OTEL YENİLEME FONU (0,02)	7.344.777	1.296.137	223.563	248.154	272.970	297.537	321.340	343.834	364.464	382.687	
KAR / ZARAR	-7.344.777	-1.296.137	8.461.841	11.165.174	14.231.476	17.637.574	19.048.580	20.381.980	21.604.899	22.685.144	
ENFLASYON ORANI	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	
DOLULUK ORANI	1,00	1,00	0,70	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
YILLAR	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
TOPLAM GELİRLER	36.737.961	38.574.859	40.503.602	42.528.782	44.655.221	46.887.982	49.232.382	51.694.001	54.278.701	217.082.930	
ODA SATIŞ GELİRLERİ	28.701.532	30.136.609	31.643.439	33.225.611	34.886.892	36.631.236	38.462.798	40.385.938	42.405.235	44.525.497	
RESTAURANT GELİRLERİ (% 20)	5.022.768	5.273.907	5.537.602	5.814.482	6.105.206	6.410.466	6.730.990	7.067.539	7.420.916	7.791.962	
TOPLANTI&BALO SALONU GELİRLERİ (0,10)	3.013.661	3.164.344	3.322.561	3.488.689	3.663.124	3.846.280	4.038.594	4.240.523	4.452.550	4.675.177	
OTEL SATIŞ DEĞERİ	137.594.175	144.473.884	151.697.578	159.282.457	167.246.580	175.608.909	184.389.354	193.608.822	203.289.263	160.090.295	
TOPLAM GİDERLER	12.918.560	13.564.488	14.242.712	14.954.848	15.702.590	16.487.719	17.312.105	18.177.711	19.086.596	20.040.926	
ÜCRETLER (0,30)	6.027.322	6.328.688	6.645.122	6.977.378	7.326.247	7.692.560	8.077.188	8.481.047	8.905.099	9.350.354	
YİYECEK İÇECEK GİDERLERİ (0,20)	4.018.214	4.219.125	4.430.081	4.651.586	4.884.165	5.128.373	5.384.792	5.654.031	5.936.733	6.233.570	
KAMU GİDERLERİ (0,10)	2.009.107	2.109.563	2.215.041	2.325.793	2.442.082	2.564.187	2.692.396	2.827.016	2.968.366	3.116.875	
YÖNETİM GİDERLERİ (0,02)	401.821	421.913	443.008	465.159	488.416	512.837	538.479	565.403	593.673	623.357	
DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER (0,01)	60.273	63.287	66.451	69.774	73.262	76.926	80.772	84.810	89.051	93.504	
OTEL YENİLEME FONU (0,02)	401.821	421.913	443.008	465.159	488.416	512.837	538.479	565.403	593.673	623.357	
KAR / ZARAR	23.819.401	25.010.372	26.260.890	27.573.935	28.952.631	30.400.263	31.920.276	33.516.290	35.192.104	197.042.004	
İNDİRGEME ORANI	0,18										
TAŞINMAZIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	67.072.350										

Otelin 20. Yılkıdaki değerinin belirlenmesinde rapor tarihi itibarıyla maliyet yöntemine göre tahmin ve takdir edilen yapı değeri 2036 yılı için %20 aşınma payı ile arsa değeri eklenerek ve kabul edilen enflasyon rakamları ile anılan yıla taşınmış, sonuçta **160.090.295,- TL** olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Nihayetinde Gelir İndirgeme Yöntemine göre Otel'e bugünkü değer olarak KDV hariç **67.072.350,- TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. İndirgeme oranı %18'dir.



Bu çerçevede HALKGYO A.Ş.'nin taşınmazın otel olarak kiralanmasına yönelik olarak 30.03.2015 tarihinde KAP'a bildirimde bulunduğu "Özel Durum Açıklaması"na göre inşaat müddeti boyunca alacağı 10.000,- EUR/AY kira bedeli ortalama DSKurundan 2017 yılı için çalışmaya dahil edilmiştir. Keza, yukarıda bahsedilen KAP Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere otel için 20 yıllık EURO bazlı kiralama sözleşmesi yapılmış ve 10/2017'den itibaren de otel inşaat bitmemekle birlikte ana ödemenin başladığı HALKGYO A.Ş. yetkililerinden sözlü olarak öğrenilmiş olup, ana kira tutarı dönemsel olarak GİY çalışmasına katılmıştır. (2017 yılı için 10.000,- EUR'luk ödeme 9 ay olarak dikkate alınmış, takiben ÖDA'ndaki kiralama bedelinin tahsil edilmeye başlandığı HALKGYO A.Ş. yetkililerinden sözlü olarak öğrenildiğinden anılan yıl itibarıyla 3 aylık kısmı 2017 yılına dahil edilmiş ve sonrasında aynı yöntemle yıl kira bedeli 10-09/yıl olarak sürdürülmüştür. Kur her yıl öngörülen enflasyon oranına göre revize edilmiştir.

Sonuçta otel işletme gelir projeksiyonu ile uyumlu olması da gözetilerek içinde bulunduğumuz 2017 ve 2018 yılını da kapsayan 20 yıllık kira geliri projeksiyonu yapılmış ve rapor tarihi DSKurundan TL'na çevrilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde 20 yıllık süre esas alınmış, indirgeme oranı olarak rapor tarihi itibarıyla vadeye en yakın sürede ve %3,2550 faiz oranı seviyesinde işlem gören 2025 yılı vadeli, yıllık faiz ödemeli Euro cinsi Eurobond bulunmuştur. Bunun üzerine 2015 - 2017 yılları arasında yaşanan gerginlikten ötürü turizm sektörünün yediği darbe de dikkate alınarak %3 risk primi eklenerek 0,052550 olarak dikkate alınmıştır.

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

Eurobond									
Kod-Vade	Para Cinsi	Tanım**	İlk Kupon Vadesi	Kupon V.K.G.*	Kupon Faizi - (Dönemsel- %)	Kupon Dönemi	Bankamız Alış Fiyatı	Bankamız Satış Fiyatı	Getirisi(%)
670 -17/03/2036	USD	S.F.T.	17/03/2018	78	3.437	6 Ay	1,126.000	1,141.000	5.7800
663 -05/03/2038	USD	S.F.T.	05/03/2018	66	3.625	6 Ay	1,179.000	1,194.000	5.8000
675 -30/05/2040	USD	S.F.T.	30/05/2018	152	3.375	6 Ay	1,099.500	1,117.000	5.8500
678 -14/01/2041	USD	S.F.T.	14/01/2018	16	3.000	6 Ay	1,030.000	1,050.000	5.8200
667 -16/04/2043	USD	S.F.T.	16/04/2018	108	2.437	6 Ay	875.000	895.000	5.7400
615 -17/02/2045	USD	S.F.T.	17/02/2018	50	3.312	6 Ay	1,093.000	1,113.000	5.9600
610 -11/05/2047	USD	S.F.T.	11/05/2018	133	2.875	6 Ay	970.000	990.000	5.8800
684 -02/04/2019	EUR	S.F.T.	02/04/2018	94	5.875	12 Ay	1,105.000	1,115.000	0.1900
611 -18/05/2020	EUR	S.F.T.	18/05/2018	140	5.125	12 Ay	1,124.000	1,134.000	0.7700
627 -12/11/2021	EUR	S.F.T.	12/11/2018	318	4.350	12 Ay	1,091.000	1,106.000	1.6500
666 -11/04/2023	EUR	S.F.T.	11/04/2018	103	4.125	12 Ay	1,105.000	1,120.000	2.2900
646 -14/06/2025	EUR	S.F.T.	14/06/2018	167	3.250	12 Ay	1,025.000	1,040.000	2.9100

Sonuçta 20 yıllık otel kira geliri projeksiyonuna göre otelin değeri KDV hariç **81.908.256,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

EURO KİRA GELİRİNE GÖRE OTEL DEĞERİ HESAPLAMASI										
EnflasyonOranı	1,11	1,1	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,05	1,05	1,05
Yıllar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 EUR/TRL	4,1211	4,5332	4,9412	5,3365	5,7100	6,0527	6,3553	6,6730	7,0067	7,3570
Yıllık Gelir	340.000	1.012.500	1.062.500	1.112.500	1.162.500	1.250.000	1.412.500	1.462.500	1.512.500	1.587.500
Yıllık Gider	-1.782.237	-285.920								
Toplam Gelir	-1.442.237	726.580	1.062.500	1.112.500	1.162.500	1.250.000	1.412.500	1.462.500	1.512.500	1.587.500
EnflasyonOranı	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Yıllar	2027	2028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036
1 EUR/TRL	7,7249	8,1111	8,5167	8,9425	9,3897	9,8591	10,3521	10,8697	11,4132	11,9838
OTEL DEĞERİ										13.358.850
Yıllık Gelir	1.725.000	1.812.500	1.862.500	1.473.750	1.962.500	2.050.000	2.212.500	2.263.750	2.375.000	2.462.500
Toplam Gelir	1.725.000	1.812.500	1.862.500	1.473.750	1.962.500	2.050.000	2.212.500	2.263.750	2.375.000	15.821.350
İndirgeme	0,063255									
NBD EUR	17.978.107	NBD TRL	81.908.256							

5-3-2-3 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın konumda yer alan satılık arsa emsalleri incelenmiş, olumlu/olumsuz özellikler irdelenerek yapılan şerefiye düzeltmeleri sonrası arsa birim değeri belirlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı sınıfı, yaşı, fiziki özellikleri, alanı, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınmış parsel üzerinde yer alan yapının fiziksel özellikleri itibarıyla nitelikli olduğu kanaati ile birim maliyet bedeli 2.250,-TL/m² olarak alınarak değer takdirine gidilmiştir. Akabinde taşınmazın anahtar teslimi olarak kiraya verileceği de dikkate alınarak tefriş maliyeti piyasadan edinilen bilgiler çerçevesinde arsa + bina maliyeti tablosuna eklenmiştir. Bu hesaplamada oda ayrıştırmasına gidilmeyerek, odaların tümü standard kabul edilmiş, zemindeki işyerinin kahvaltı salonu, çatının ise restaurant olarak tefriş edileceği varsayılmıştır.

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

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

arasında olduğunu belirtmişlerdir. Bu rakamların loby hariç alt sınırı dikkate alınarak yaklaşık 1 \$/TRL = 3.8156 olarak kabul edilerek TL'na çevrilerek ve yuvarlanarak tabloya eklenmiştir. Sonuçta %25 oranındaki girişimci karı da eklenerek otelin maliyet yöntemine göre anahtar teslim fiatı (KDV hariç toplam satış değeri) **62.811.618,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ			
	m²	Arsa Birim Değeri / Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	Toplam Değer
ARSA ALANI	1.196,50	25.000	29.912.500
OTEL İNŞA ALANI	7.613,14	2.250	17.129.565
Oda Tipi	ADET	Tefriş Maliyeti (TL)	
Klasik Oda	125	25.000	3.125.000
Diğer Alanlar	m²		
Loby	224	2.300	515.200
Toplantı Odası	25	1.525	38.125
Zemin Restaurant	138	1.525	210.450
Çatı Restaurant	555	1.525	846.375
Ortak Alanlar	984	575	565.800
TOPLAM DEĞER			52.343.015
GİRİŞİMCİ KARI	20%	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	62.811.618

Halihazırda ortalama %85 genel inşa seviyesinde olan yapıya cari duruma ve tamamlanması durumuna göre maliyet analizi aşağıdaki gibidir.

%85 İnşaat Seviyesine Göre Arsa + Yapı Değeri: **59.728.296,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ			
	m²	Arsa Birim Değeri / Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	Toplam Değer
ARSA ALANI	1.196,50	25.000	29.912.500
OTEL İNŞA ALANI	7.613,14	1.913	14.560.130
Oda Tipi	ADET	Tefriş Maliyeti (TL)	
Klasik Oda	125	25.000	3.125.000
Diğer Alanlar	m²		
Loby	224	2.300	515.200
Toplantı Odası	25	1.525	38.125
Zemin Restaurant	138	1.525	210.450
Çatı Restaurant	555	1.525	846.375
Ortak Alanlar	984	575	565.800
TOPLAM DEĞER			49.773.580
GİRİŞİMCİ KARI	20%	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	59.728.296

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerlemeye konu olan İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada, 1.196,50m² yüz ölçümlü 14 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen otele dönüştürme inşai faaliyeti devam etmektedir. Taşınmaza ait onaylı mimari projesi ve yeni ile otel için tadilat inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri **29.912.500,-TL (YİRMİDOKUZMİLYONDOKUZYÜZONİKİBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)** olarak belirlenmiştir.

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

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

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

Gelir indirgeme yönteminde işletmenin rapor tarihi itibarıyla otel olarak faaliyete geçmemiş olmasından ötürü (%85 inşaat seviyesindedir) açılış tarihi olarak 2019 yılı esas alınmış ve buna göre hesaplamalar yapılmıştır.

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

%85 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	59.728.296,-TL
OTEL İŞLETME GELİRİ İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	67.072.350,-TL
KİRA GELİRİ İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	81.908.256,- TL
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	63.400.323,- TL ≈ 63.400.000,-TL

%100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	62.811.618,-TL
OTEL İŞLETME GELİRİ GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	67.072.350,-TL
KİRA GELİRİ İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	81.908.256,- TL
NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	64.941.984,- TL ≈ 65.000.000,-TL

6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda uygun tespit edilmiştir. Ancak, otel dönüşümü için tadilat çalışmaları devam etmektedir. Taşınmazın GYO portföyüne dönüşüm tamamlanana kadar "**TİCARİ BİNA**", YKİB alındıktan ve cins tashihi de yapıldıktan sonra ise yeni Tebliğ gereği yeni bir değerlendirme raporu düzenlenerek "**OTEL+İŞYERİ**" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. 28.07.2017 tarih, 2739 sayılı İstanbul I No.lu Yenileme Alanı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. **Bu nedenle 1/1000'lik UİP onaylandığında ve/veya binanın OTEL olarak işletmeye alınması durumunda raporun revize edilmesi önerilmektedir.**

Konu gayrimenkulün tadilat yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi mevcut olup, otel dönüşümü için tadilat çalışmaları devam etmektedir. Taşınmazın GYO portföyüne dönüşüm tamamlanana kadar "**TİCARİ BİNA**", YKİB alındıktan ve cins tashihi de yapıldıktan sonra ise

yeni Tebliğ gereği yeni bir değerlendirme raporu düzenlenerek "OTEL+İŞYERİ" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bilgisi aşağıdadır. "Anılan değerlendirme raporu "konu gayrimenkulün projesi ile ve tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin de uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "TİCARİ BİNA veya OTEL+İŞYERİ" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılarak' düzenlenmiştir. "

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-16	16.12.2016	51.300.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak **Arsa Pazar Değeri** KDV Hariç; **~ 29.910.000,-TL (YİRMİDOKUZMİLYONDOKUZYÜZONBİNTÜRKLİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

57 ADA, 14 PARSEL	%85 İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	%100 İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)
ARSA + BİNA DEĞERİ	63.400.000,- TL	65.000.000,-

Binanın OTEL olarak satış değeri :

➤ **85 inşaat tamamlanma oranına göre KDV hariç : 63.400.000,- TL (ALTIŞÜÇMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI)**

➤ **% 85 inşaat tamamlanma oranına göre KDV dahil : 74.812.000,- TL (YETMİŞDÖRTMİLYONSEKİZYÜZONİKİBİNTÜRKLİRASI)**

➤ **% 100 inşaat tamamlanma oranına göre KDV hariç : 65.000.000,- TL (ALTIŞBEŞMİLYONTÜRKLİRASI)**

➤ **% 100 inşaat tamamlanma oranına göre KDV dahil : 76.700.000,- TL (YETMİŞALTIMİLYONEDİYÜZBİNTÜRKLİRASI)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri : 7.613.14 m² x 1.135,- TL/m² = 8.640.914,-TL

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

Alış; 1 USD: 3,8104 TL, 1 EURO: 4,5478 TL, Satış; 1 USD: 3,8173 TL, 1 EURO: 4,5560 TL




Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-HALGGYO-024** 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. 28.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 21.12.2017)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
DİLAN GÖK	HÜSEYİN REHA ÇOBANOĞLU	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407378)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizli İş Merkezi 8. Kat Kat: 7-8 No: 708-808 - Servis: /NDWYR Tel: (0332) 438 30 01 - Fax: (0332) 338 30 02 (0332) 430 40 13 - PABLOK: 438 30 01 www.aartibir.com.tr - Tlx. Sk. No: 46557

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

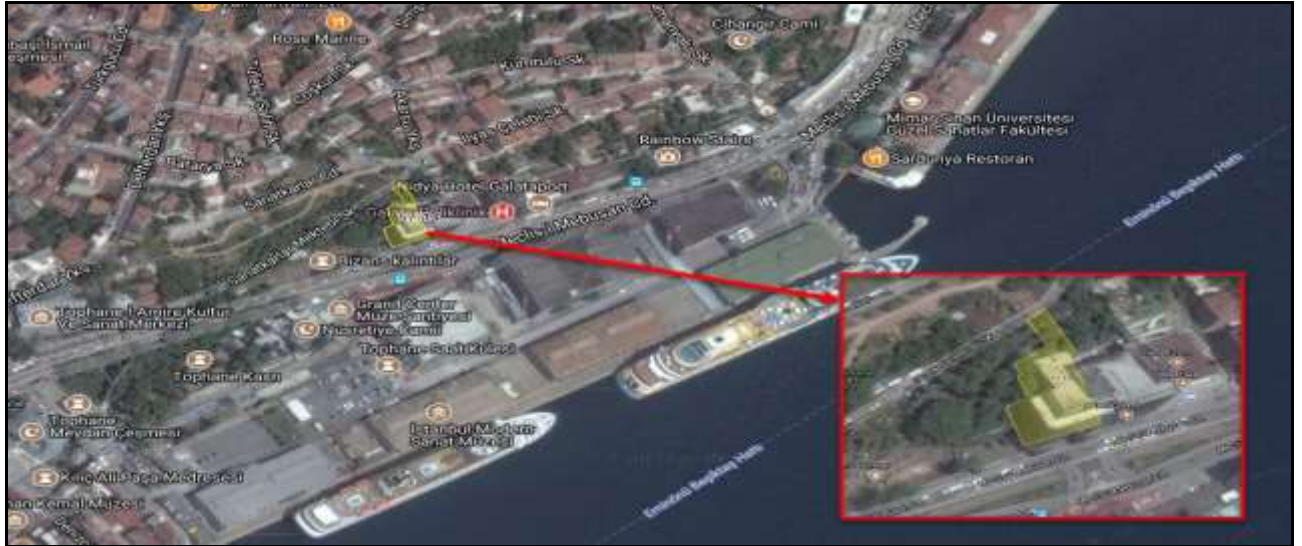
EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

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

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar

















8-3 BELGELER KAP AÇIKLAMASI



Özel Durum Açıklaması (Genel)
Tarih: 30/03/2018

Ortaklığın Adresi	: Tarihçe Mah. Ertağruza Sok. No:1 Yukarı Dudulu - Ümraniye / İstanbul
Telefon ve Faks Numarası	: 216 600 10 00 / 216 394 53 72
E-posta adresi	: ir@halkgyo.com.tr
Ortaklığın Yürütücü/Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminin Telefon ve Faks Numarası	: 216 600 10 25 / 216 394 53 72
Yapılan Açıklama Ertelemiş Açıklama mı?	: Hayır
Özet Bilgi	: Salıpazarı Binasının Kiralanması HK

AÇIKLAMA:

Şirketimiz portföyünde yer alan, İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, 138 Pafta, 57 Ada, 14 Parsel'de kayıtlı bulunan ve banka gubesi ve ofis olarak kullanım hizmet veren Salıpazarı Binasının en efektif şekilde değerlendirilmesi amacıyla yapılan fizibilite çalışmalarını ile yeni kullanım alternatifleri araştırılmış ve yapılan çalışmalar neticesinde binanın "otel" olarak kullanımının şirketimiz portföyüne katkısı açısından en verimli kullanım şekli olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

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

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

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

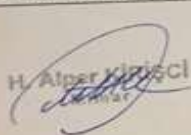
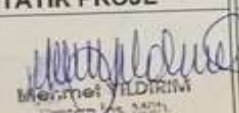
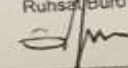

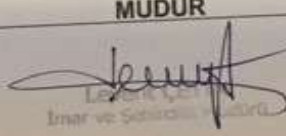

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:54 sayılı Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğumu, bu konuda komularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığımı; bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğumu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak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

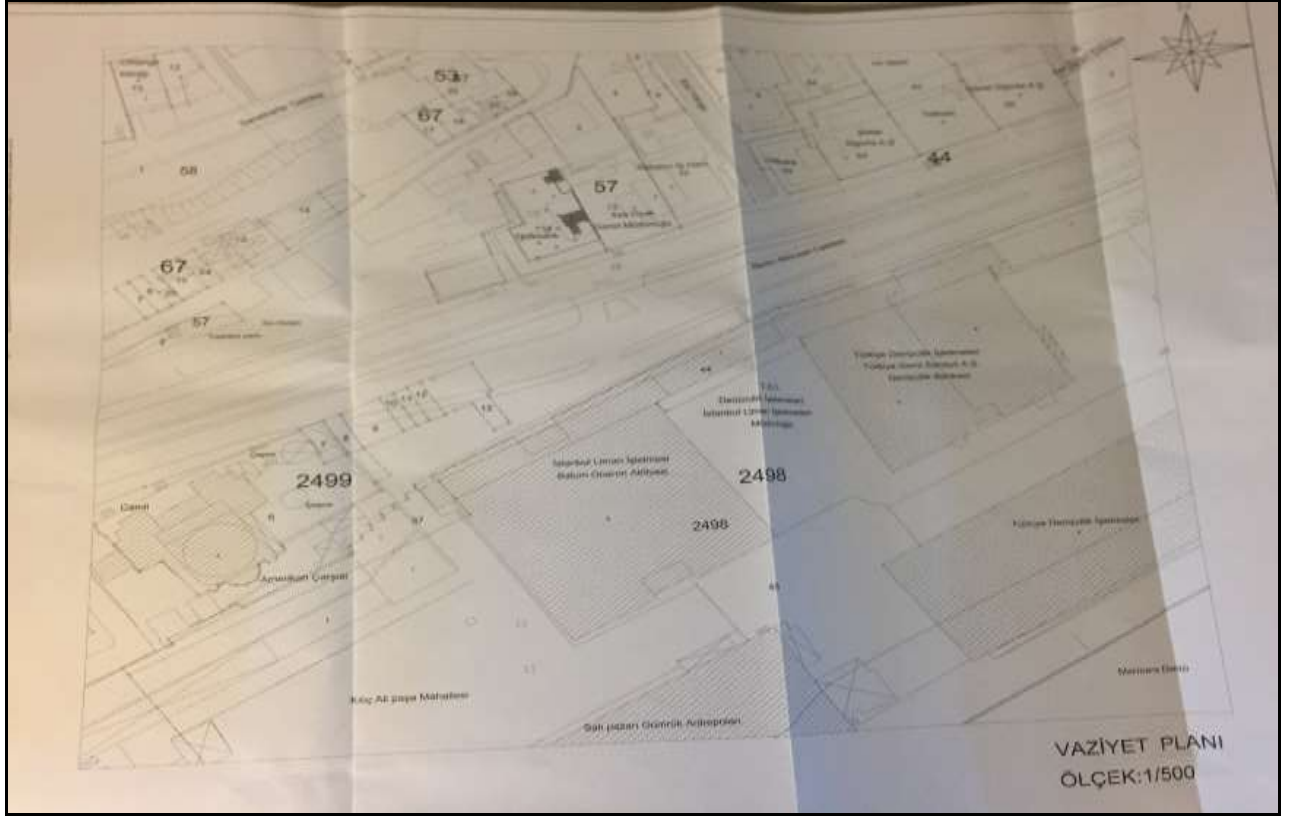
**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

SALIPAZARI BİNA YIL BAZLI KİRA DAĞILIMI

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

PROJE RESİMLERİ

ARSANIN YAPININ		SAHİBİ:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM				VERGİ DAİRESİ		
		KULLANIM AMACI:	OTEL+DÜKKAN				VERGİ SİC. NO.		
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	CADDE/SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU		
BEYOĞLU	BEYOĞLU	K ALI PAŞA	NECATİ BEY	138	57	14			
BELGE UYGULAMA ESASLARINA (ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA) GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZMET GRUBU	STATİK HİZMET GRUBU	MALİYET GRUBU	KAT ADEĐİ	İNŞAAT ALANI M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
D GRUBU			11	7.613,14m ²		BETONARME			
ÖLÇEK:		MİMARİ PROJE:		1/50		STATİK PROJE:			
PROJE NO: 2016-14572									
YAPININ YERİ				YAPININ CİNSİ VE NEVİ					
İLÇE:	BEYOĞLU			Mevcut TOKANLI İNŞAATA TADİLAT + GİÇLENDİRME + 3KATLILIK 2BODRUM+ZEMİN+ 7 NORMAL KAT+ TERAS KATI + ÇATIDAN OLUŞAN BETONARME TAŞIYICI SİSTEMLİ OTEL + İŞYERİ					
MAHALLE:	K ALI PAŞA								
CADDE/SOKAK:	NECATİ BEY								
PAFTA:	138								
ADA:	57								
PARSEL:	14								
Yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler 29/03/2016 gün 2785 sayılı imar durumu, imar kanunu, imar yönetmeliğine göre incelenmiştir. 7									
ONAYLAR									
MİMARLAR ODASI									
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> Mimarlar Odası 16/05/2016 - 730 </div>									
MİMARİ PROJE		STATİK PROJE		RUHSAT BÜRO AMİRİ					
 H. Alper Kızıoğlu Mimar		 Mehmet YILDIRIM Mimar		Özden YAMURTACI Ruhsat Büro Şefi 					
İMAR ve ŞEH. B. AMİRİ		MÜDÜR		ONAY					
 Mustafa YÖRKMAZ Şehir ve İmar Müdürü		 Mustafa YÖRKMAZ İmar ve Şehircilik Müdürü							
<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">- 4454 N D U R -</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">12.08.2016</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">A. Ş. İ. M. A. Ş.</p>									
<p style="font-size: 12px;">T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Yapı İzinleri Müdürlüğü Koruma Elige Karşılığı 12.08.2016 16/05/2016 - 730</p>									

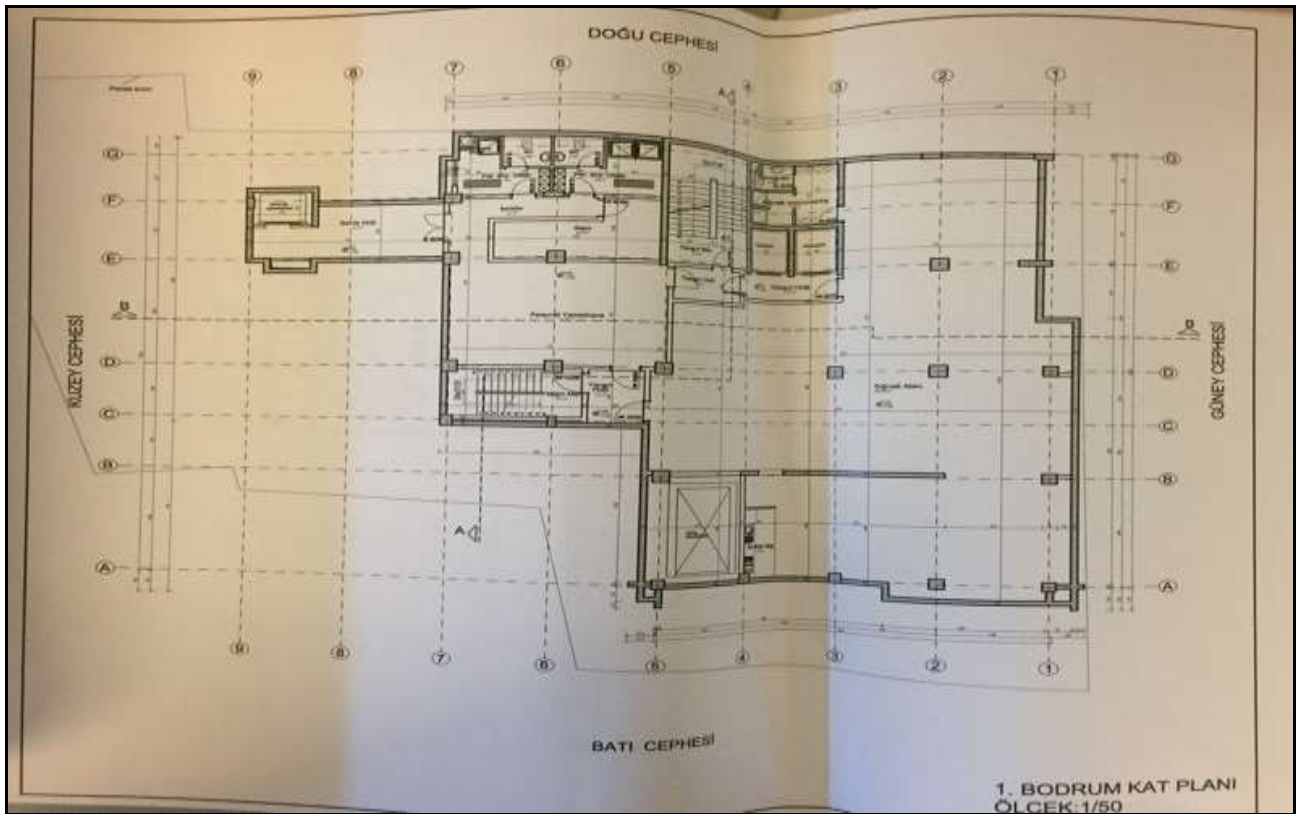
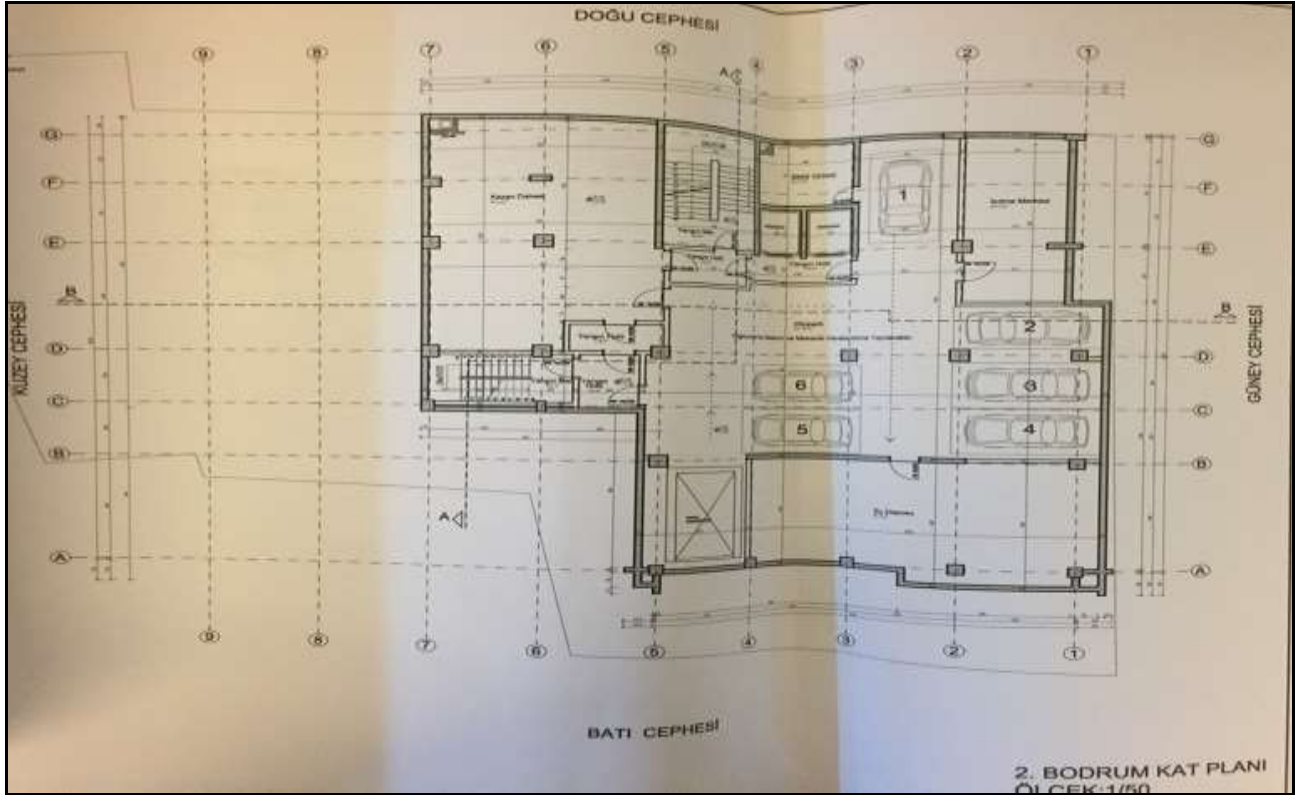


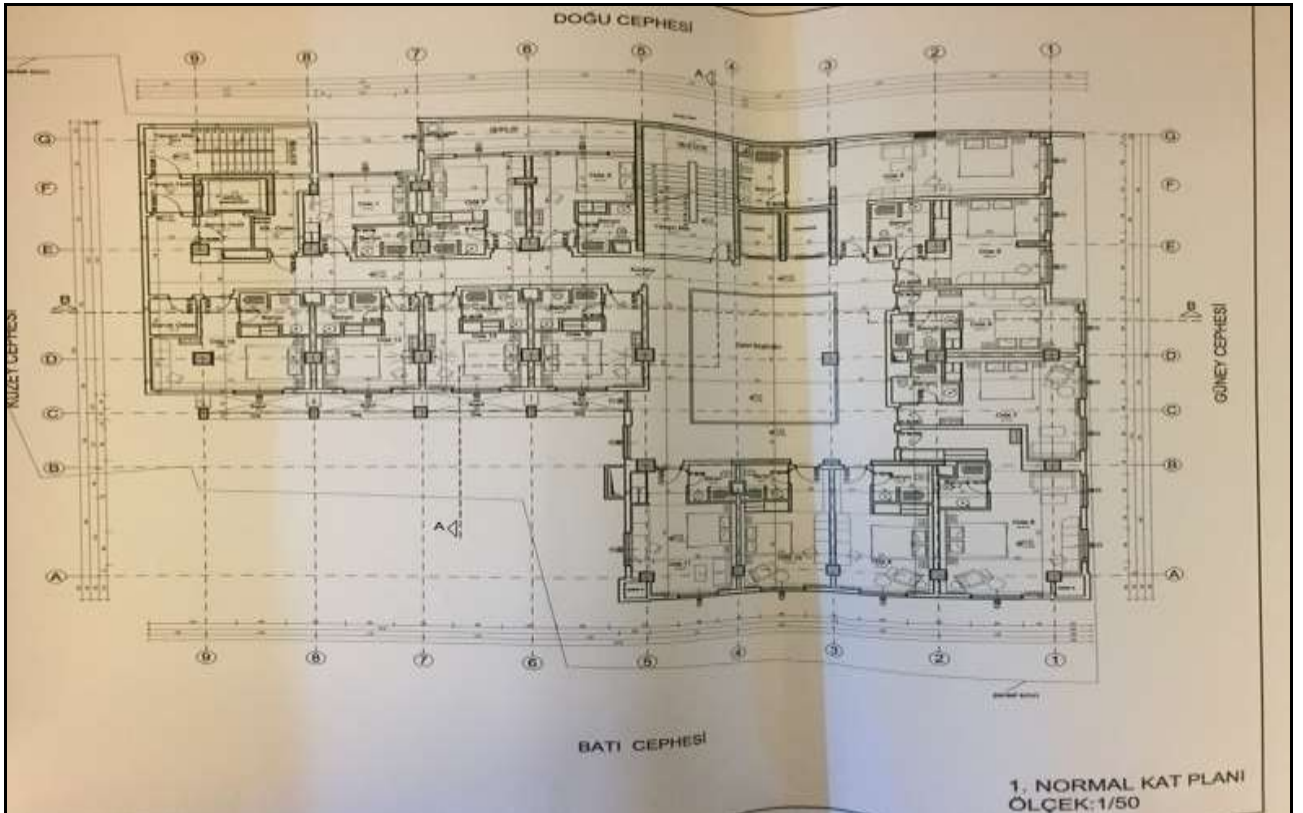
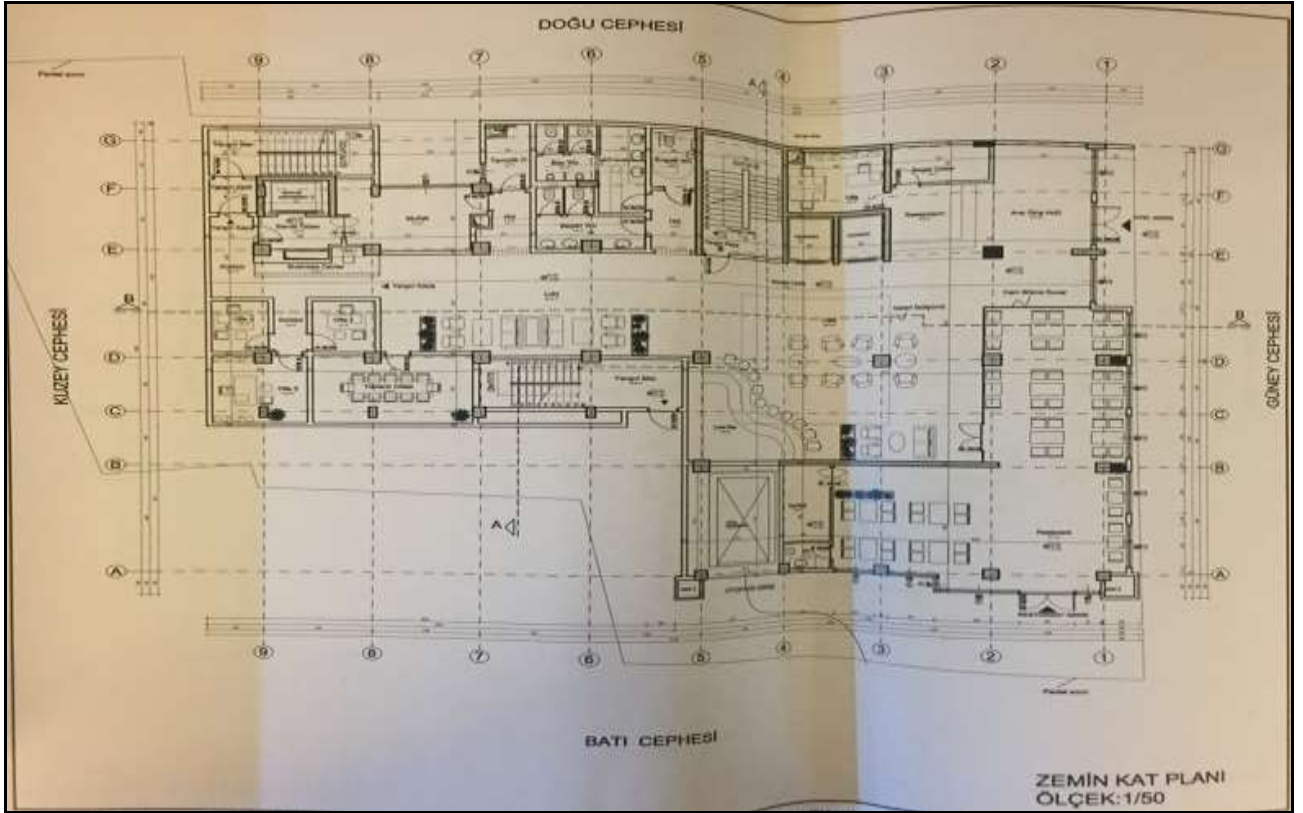
BRÜT İNŞAAT ALANI HESABI:

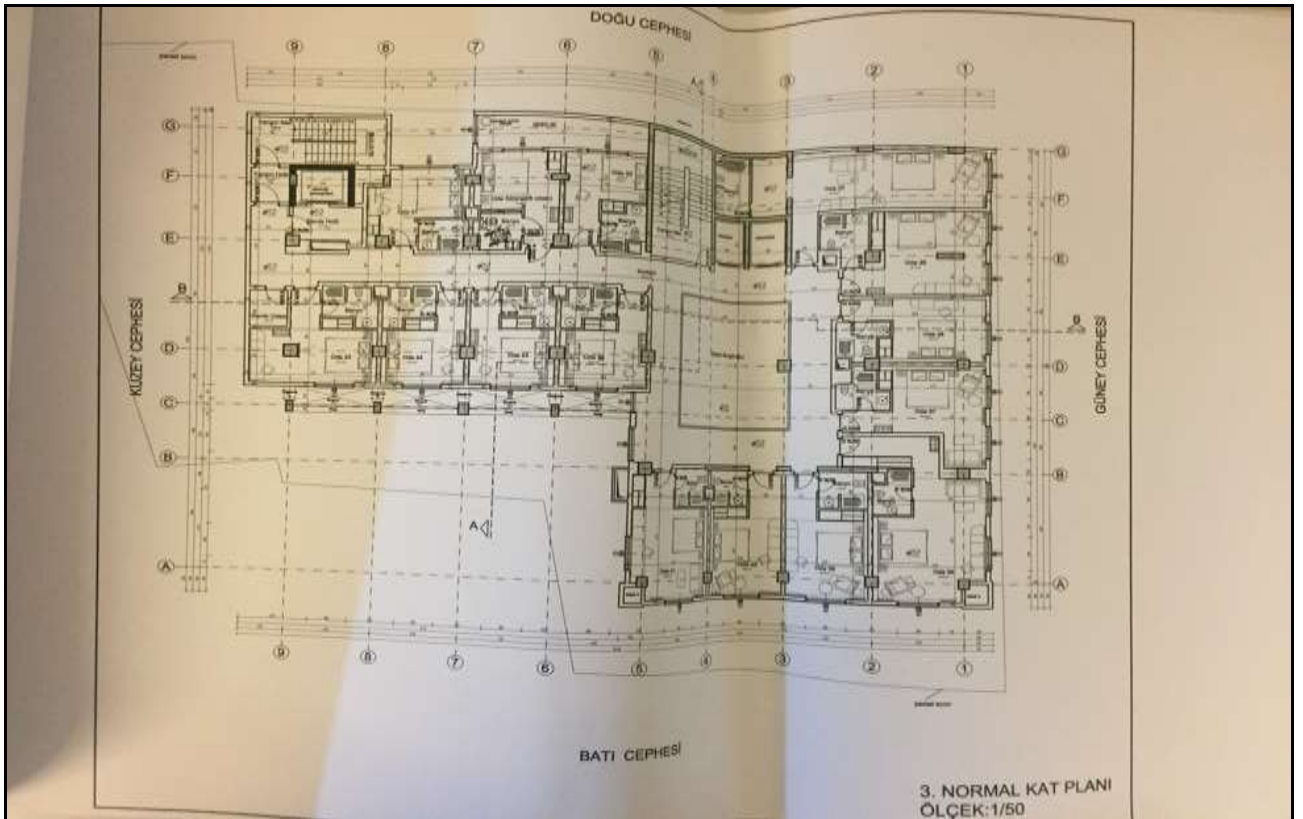
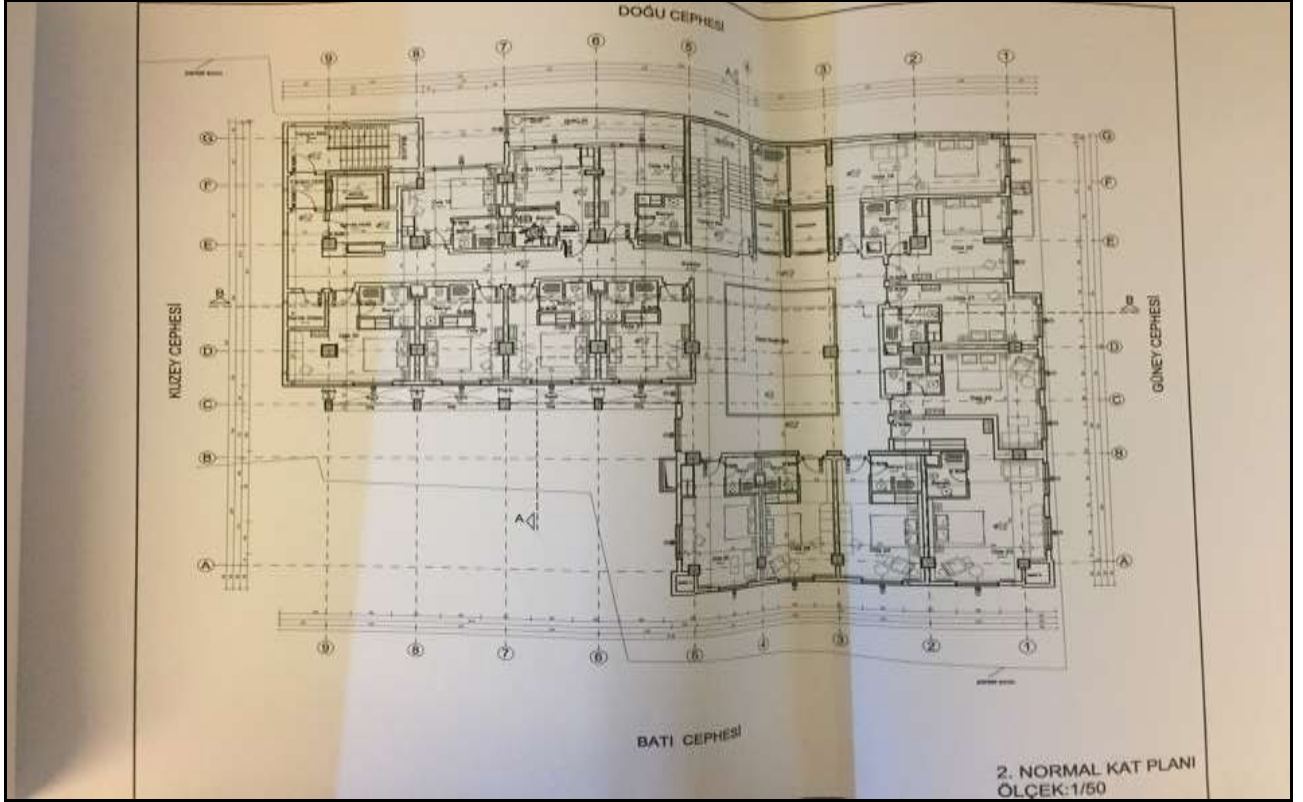
	07.05.1984 TARİHİ VE 84/22212 SAYILI, RUHSATI VE İSKANI ALINMIŞ PROJE (m ²)	ÖNERİ TADİLAT PROJESİ (m ²)	
		TOPLAM (m ²)	2.BODRUM KAT ALANI (m ²)
2. BODRUM KAT	0		552,88
1. BODRUM KAT	555,28	583,62	
ZEMİN KAT	691,44	707,73	
1. NORMAL KAT	709,55	639,21	
2.NORMAL KAT	715,54	644,41	
3.NORMAL KAT	723,02	650,19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

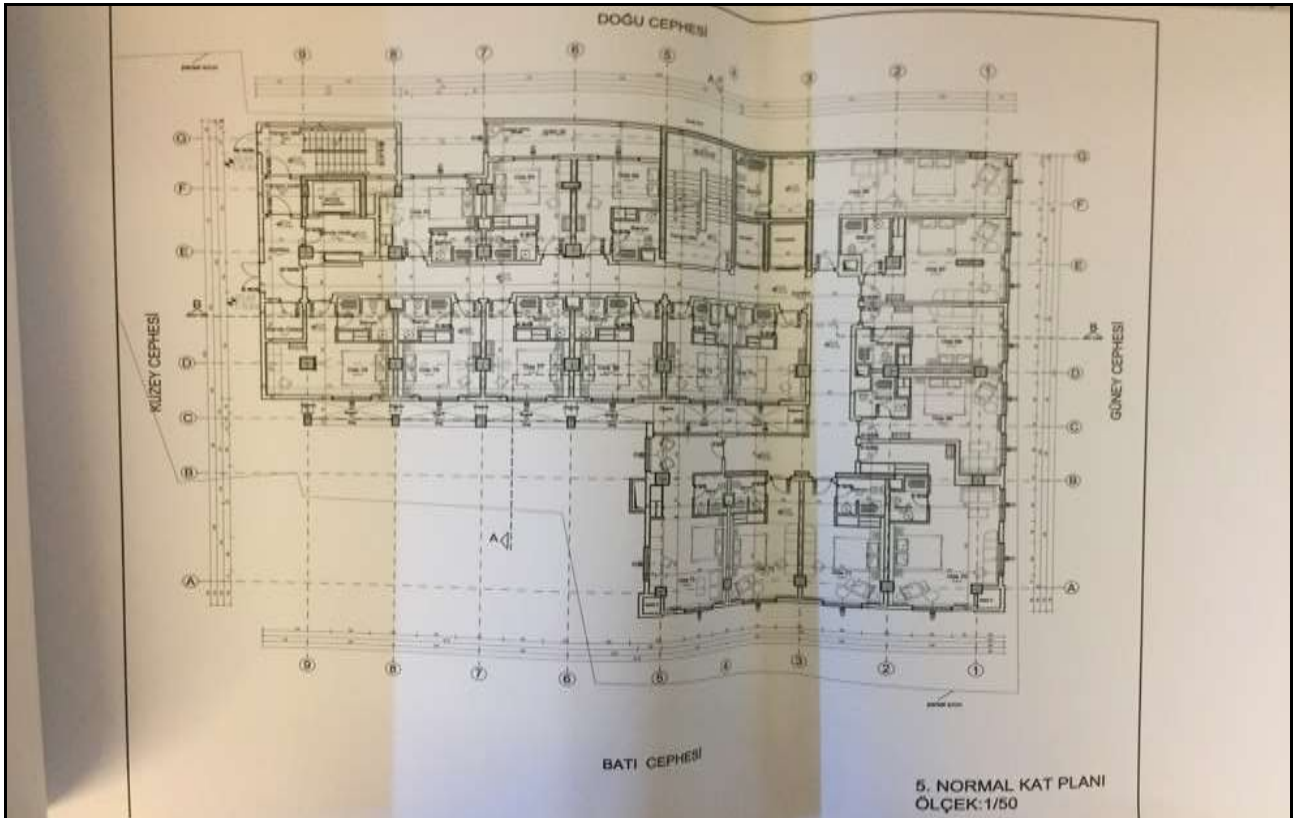
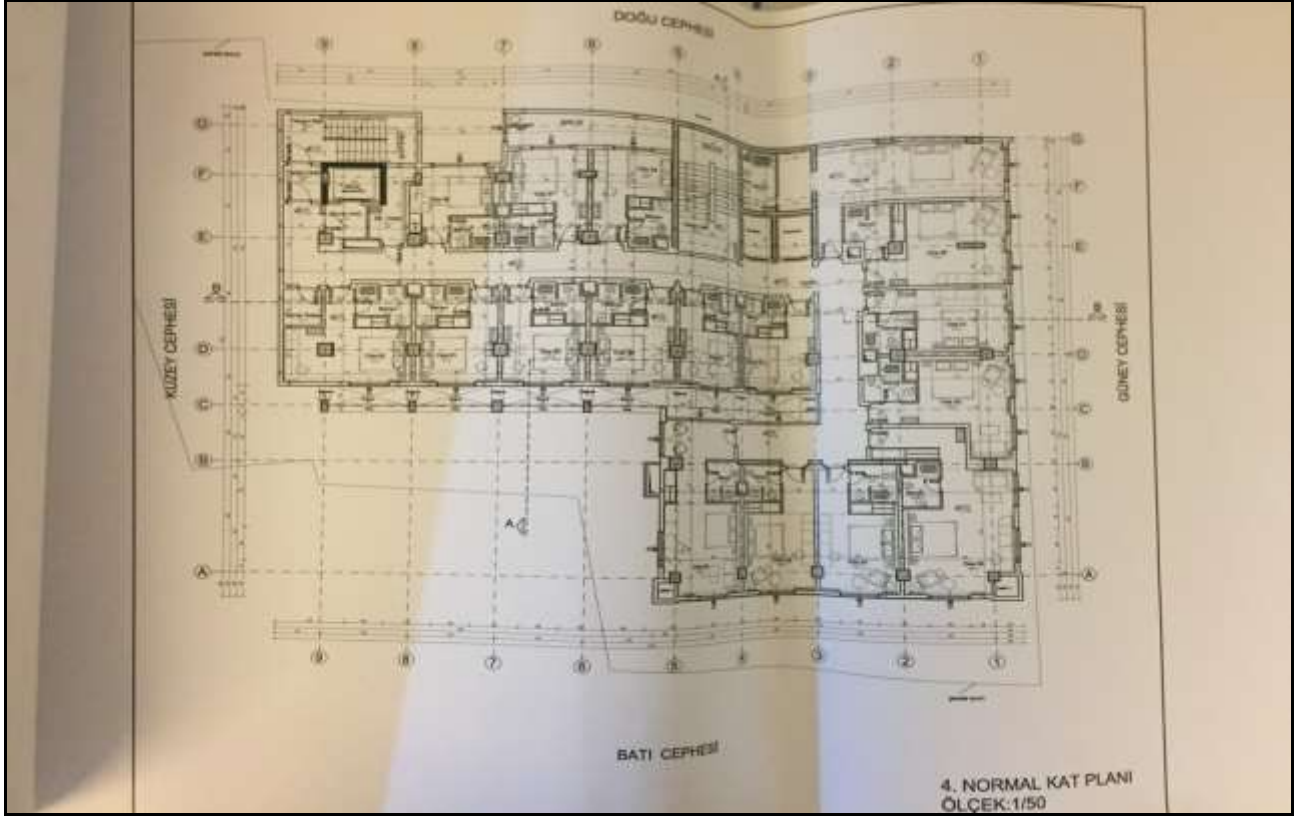
BU PROJEDE; 07.05.1984 TARİHİ VE 84/22212 SAYILI, RUHSATI VE İSKANI ALINMIŞ PROJEDE YER ALAN KAT İSİMLERİ VE HESAPLAMALARA UYULMUŞTUR.

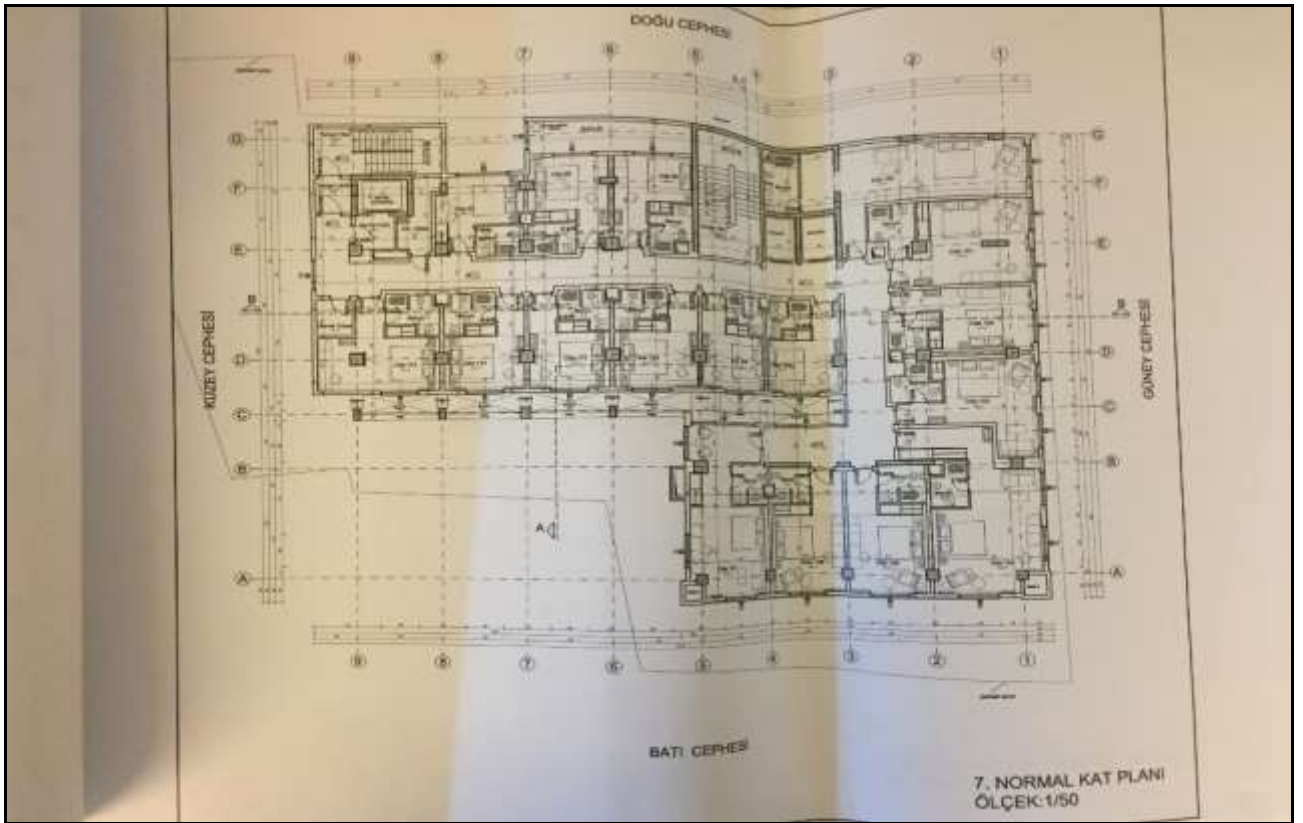
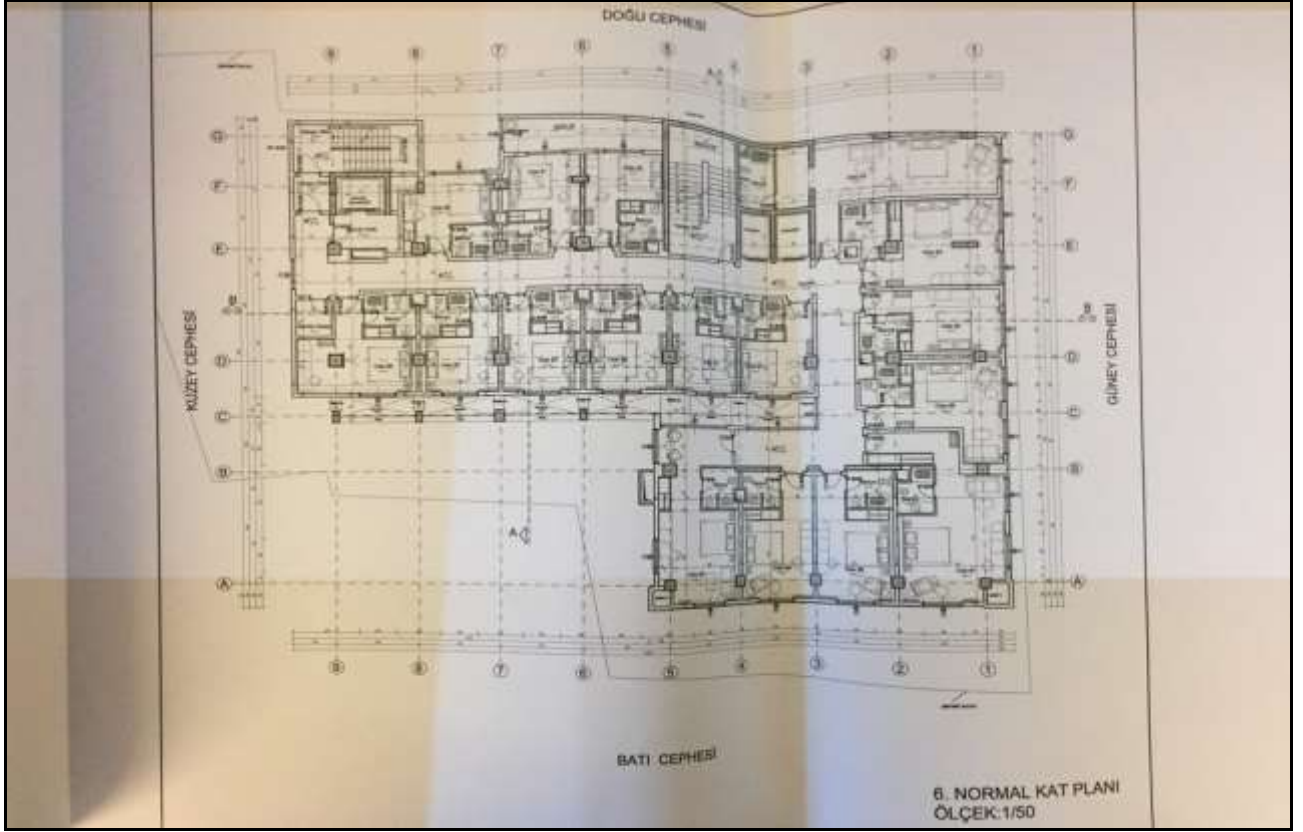
KAT BAZINDAKİ ALAN FARKLARI YANGIN MERDİVENİ VE İŞİKLİKLARDAN DOLAYI OLUŞMAKTADIR.

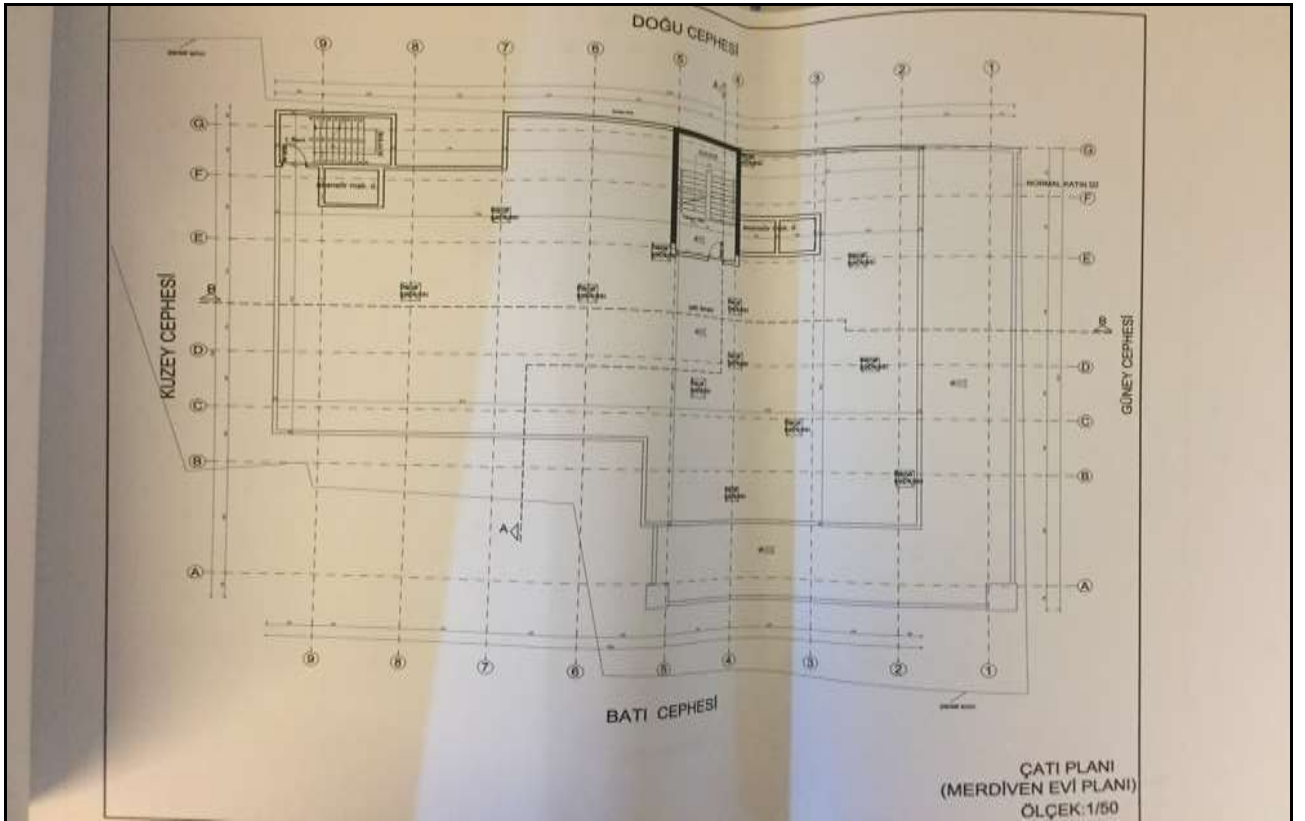
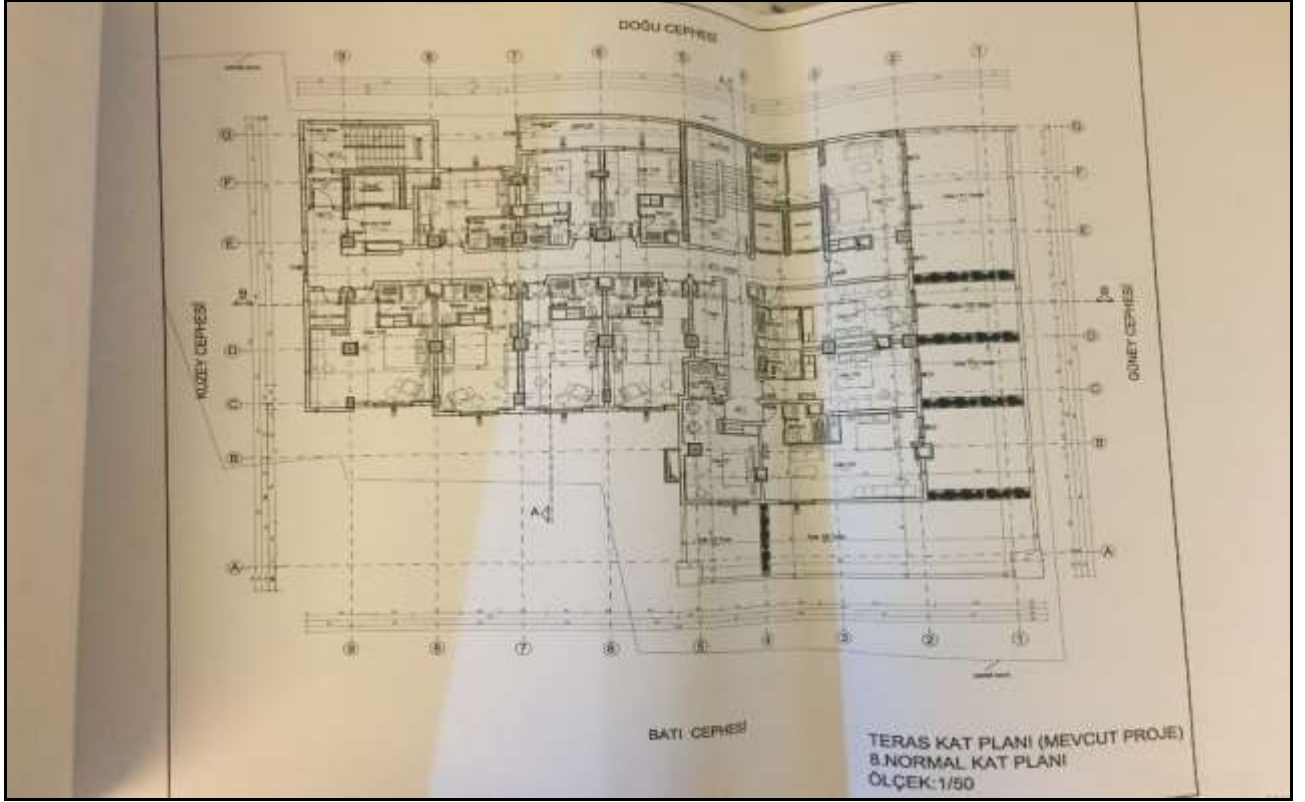


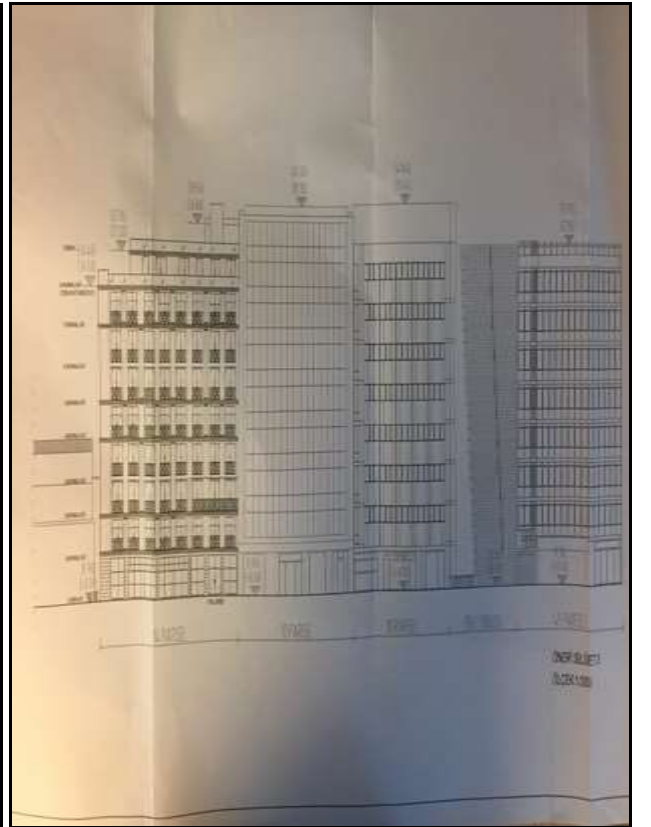
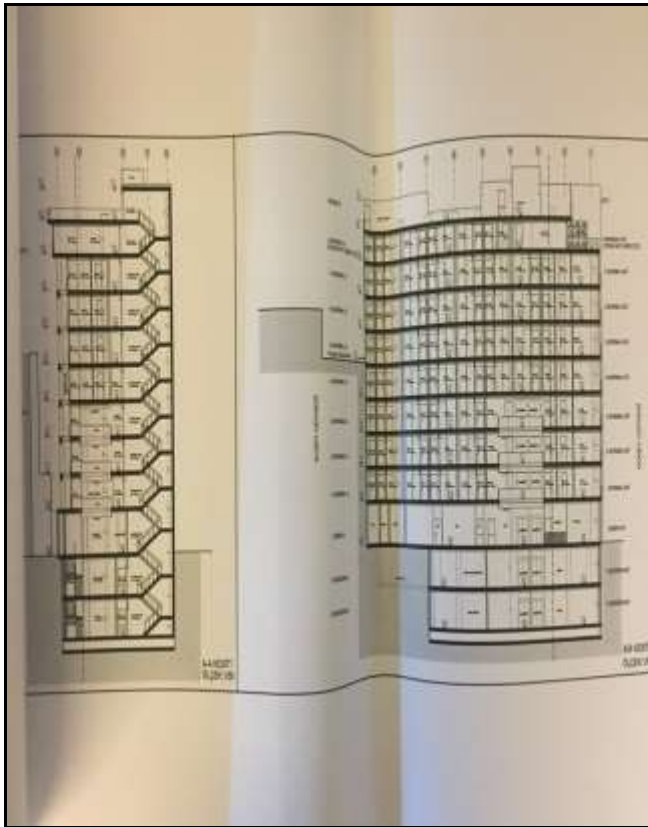
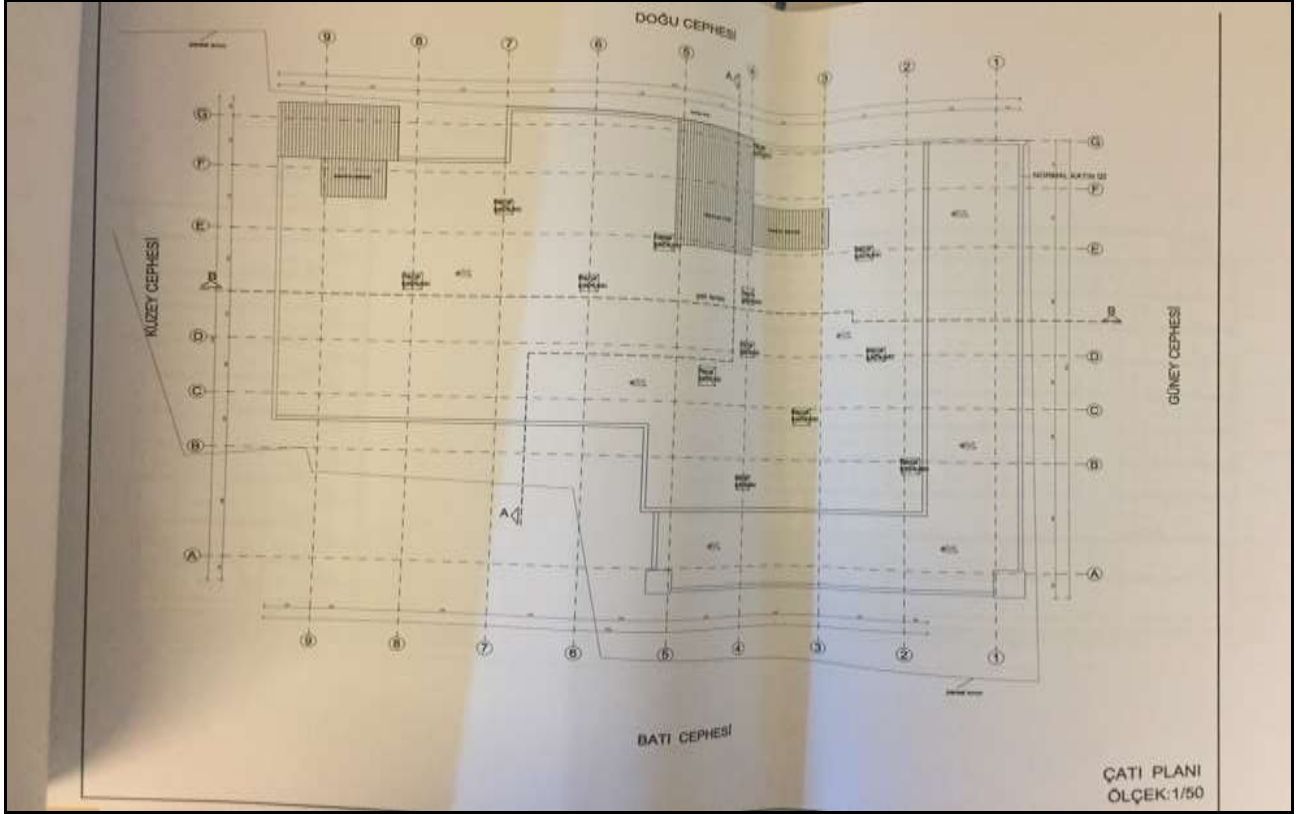












Yapı Denetimi					
İmarat	DEVA yapısı	SE.TC no/ikn no	af. Dda stöl no/Genelji belge no	SE Adresi	Şirket
Bina	MESULÜN	2301 NUR ATIL	31287834044	1286119728	BÜYÜKDEĞER MAH. FİYASA CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 BANYER / İSTANBUL
		BANKI ÇOMAK	2308848800	72640447	BÜYÜKDEĞER MAH. FİYASA CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 BANYER / İSTANBUL
		MEDHET TOKGELİK	1482239942	50882611	BÜYÜKDEĞER MAH. FİYASA CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 BANYER / İSTANBUL
Makbuz kontrol	FENNİ	ENDEM KURTEN	23047504202	6406370070	BÜYÜKDEĞER MAH. FİYASA CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 BANYER / İSTANBUL
Yapı Denetim Kuruluşu 100 Kuruluşun adı: AYI YAPIDENETİM LTD.ŞTİ. 101 Yürütme adresi/şehir, TC kimlik no: VEDAT CARLIAMA, 38852574276 102 Vergi levhi no: 18870224 103 İmza yetki no ve seri: 886 104 Adres: BÜYÜKDEĞER MAH. FİYASA CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 2 BANYER / İSTANBUL. 105 İmarat: AYI YAPIDENETİM LTD.ŞTİ. LIMITED ŞİRKETİ Fiyasa Cad. No: 55 İç Kapı No: 2 Banyer / İSTANBUL Tel: (0212) 331 10 10 Fax: (0212) 331 90 11 Web: www.ayiyapidenetim.com.tr					
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişirler				Toprak Bilgileri	
106.Gelinin Meryesi	107.Makbuz Tarihi	108.Makbuz No	109.Teknik (TL)	110.Dağıtım Alanı(m ²)	111.Karar Alanı(m ²)
1.Yol-kanal hariç					
2.Bina İnşaatı hariç	08.12.2016	216308D	34703,62		
3.Ölçüm bedeli	08.12.2016	44095D	8900		
4.Çeza					
5.Çiğeme					
6.Toplam			104003,62		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, yapıya gelinin, proje müteahhidinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre bölgeemniyet veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114.Çiğeme tarihi/alanın adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi/Şirket Adı/Yetkili/Şirket Adresi/Şirket Telefonu/Şirket Web Sitesi	115.İmarat alanı adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi/Şirket Adı/Yetkili/Şirket Adresi/Şirket Telefonu/Şirket Web Sitesi	116.Çiğeme tarihi/alanın adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi/Şirket Adı/Yetkili/Şirket Adresi/Şirket Telefonu/Şirket Web Sitesi	117.Çiğeme tarihi/alanın adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi/Şirket Adı/Yetkili/Şirket Adresi/Şirket Telefonu/Şirket Web Sitesi	15023120	
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no, İmarat tarihi	119. Adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no, İmarat tarihi	120. Adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no, İmarat tarihi	121. Başlama tarihi/alanın adı/şehir, il/ilçe, TC kimlik no/İmarat tarihi/Şirket Adı/Yetkili/Şirket Adresi/Şirket Telefonu/Şirket Web Sitesi		
Vize Kontrolü					
122. Yapı adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni Mesulünün adı, soyadı, imza	125. Teknik alanın adı/şehir, il/ilçe	126. Kontrol edenin adı/şehir, il/ilçe	
1. Toprak	.../.../20...				
2. Zemin çalışmaları	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Bina	.../.../20...				
5. Sıhhi tesisat	.../.../20...				
6. Elektrik	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Su yalıtımı	.../.../20...				
9. Su yalıtımı	.../.../20...				
10. Kanalizasyon / Fesatçılık	.../.../20...				
11. Makbuz kontrol	.../.../20...				
12. Ekimlik / Bölge yönetimi	.../.../20...				
127. Diğer Hususlar					
- İMCELİM MİLLİSİYAN CAD. 13 042 KAPI BAĞLI BİNAYA 1 İÇ KAPI İÇİN VERİLMİŞTİR. - İMCELİM MİLLİSİYAN CAD. 13A 042 KAPI BAĞLI BİNAYA 1 İÇ KAPI İÇİN VERİLMİŞTİR. - 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM 076L/047L/28 M2 - 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İYEMİ = 129,80 M2 - 02.08.2016 TARİHİ VE 3124 SAYILI KURUL KARARI ÇERÇEVESİNDE KÜZLENDİRİLMİŞTİR. - SAĞLIK VE İZLENİM KONTROLÜ YAPILACAK TÜM HAFERİYAT İŞLEMLERİNİN İSTANBUL ARKEOLOJİK MÜHÜRLEME DEĞERLENDİRME YAPILACAKTIR. - 13/08/2016 - MEVCUT BİNADA TAHRİT/İÇİŞİNDİRME + FOKSİYON DEĞERLENDİRME					

İMAR DURUM YAZISI



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği
Sayı : 85296374/310.99/2017-12271
Konu : 57 Ada 14 Parsel

01/10/2017
.../.../2017

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atatürk Mh. Girne Cd. No:11/5 ATAŞEHİR-İST.


İlgi : 24.10.2017 tarih ve 12271 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Kılıçalipaşa Mahallesi, Meclis-i Mebusan Caddesi, 138 pafta, 57 ada, 14 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 Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki kanunun 2.maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak kabul edilen alanda kalmaktadır.

Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul I Nolu Yenileme Alanı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Bilgilerinize rica ederim.


İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

.../.../2017 Rt. : Hanife Ebru GÜRSEL
.../.../2017 Şef : Özden YUMURTACI
.../.../2017 İmar ve Şehir.Şefi : Şuayip KORKMAZ
.../.../2017 İmar ve Şehir.Md. : Levent ÇETİN

TAPU SENEDİ SURETİ

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf 			
İçsai	BEYOĞLU	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Mahalleni	KILIÇALI				ha	m ²	dm ²
Köyü		138	57	14		1.196.50 m ²	
Sokağı		Durum					
Mevkii		10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA					
GAYRİMENKULÜN	İhtilâfı	Planındadır.					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 21312917					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşlemlerinden.					
	Sahibi	MALKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		9907	11	1004		10/10/2013	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Sayı: Katabanlık, Ankara - 2009 Dünya Servis ve Eklemleri tarafından hazırlanmıştır. Sıra No: **129**

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: MURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/14/2017 10:32:18 AM				
Makbul No: 01041201813	Defter No: 20171214-811-P00576	Başvuru No: 20181				
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parsel:	57/14			
Taahhüt ID:	21312917	Yüzölçüm (m ²):	1196.50			
İl/İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taahhüt Niteliği:	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA			
Evrak Adı:	BEYOĞLU TM					
Mahalle/Sokak Adı:	KILIÇALI M					
Mevkii:	-					
Cilt/Sayfa No:	11/1004					
Kayıt Durumu:	Aktif					
TAHİNATA İTİFAK BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.	-	Beyoğlu TM 26/01/2017 - 807	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(m) 249959320	{SN:6604316} HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEM:4360466076	-	1 / 1	1196.50	Beyoğlu TM Kat İrtifakının Terkini 10/10/2013 - 9878	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanların Lisansları

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

Tarih : 10.10.2017 No : 407378

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

Dilan GÖK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 27.08.2014 No : 403010

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 Tebliği" uyarınca

Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2009 No : 400914

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 Tebliği" uyarınca

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


Mustafa ÖZTANCI
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 başvurunuz.

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

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

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden 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 hazırlattıracakları 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> <hr/> <p style="text-align: center;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN</p> <hr/> <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;">İMZA SİRKÜLERİ</p> <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p>YETKİLİ YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 10.07.2017 tarihli genel kurulda seçilen yönetim kurulunca alınan 10.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı kararda: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim kurulu şirket merkezinde toplanarak 10.07.2017 tarihli genel kurulca 3-(üç) yıl müddetle yönetim kuruluna seçilen bizler toplanarak aşağıdaki şekilde görev bölümü yaptık ve yetki kararı aldık. Yönetim Kurulu Başkanlığına :BURHANETTİN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına :NURŞEN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Üyeliklerine :NİSA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmi ve Hususi daireler, Müesseseler bilumum bankalar, özel finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler ve firmalar sair gerçek ve tüzel kişiler nezdinde her sıfat ve suretle temsil ve ilzama, Bilumum bankalara şirket adına hesap açmaya, bunlara para yatırıp çekmeye, şirket hak ve alacaklarını talep,tahsil ve ahzu kabza, şirketi ilzam edecek her konuda taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, sözleşmeleri, taahhütnameleleri sair evrak ve belgeleri imzalamağa şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza,sulh ve ibraya, feragate, feragati kabule, vekil tayin ve azline,velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işleri ve muameleleri ifa ve ikmale 3-(üç) Yıl Müddetle Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN'ın MÜNFERİDEN yetkili bulunmalarına,bu hususda sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">İMZA </div> <div style="text-align: center;">İMZA </div> <div style="text-align: center;">İMZA </div> </div> <p>Bu Onaylama işlemi (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu mahallinde rahatsızlığı nedeniyle huzurunda alındığını, onaylarım. Onsekiz Temmuz İkbinonyedi, Salı günü 18/07/2017</p> <p>DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi eklidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklenmiştir.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	<p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">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