



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

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

KADIKÖY / İSTANBUL

(PROJE)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2018-HALKGYO-0024**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 - 0024
<b>RAPORUN KONUSU</b>	4/9 hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 numaralı parselde konumlu 923,06 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerinde devam eden projenin HALKGYO A.Ş.'ne ait ünitelerinin satış ve kira değeri tespitine ilişkindir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	26.12.2018 / 2018-HALKGYO-0024
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	4/9
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	26.12.2018 tarih, saat 17:37 itibariyle müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Rapor içeriğinde sadece Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi hakkındaki takyidat bilgileri verilmiştir. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 31/10/2018-E.24115 tarih, 85812958-310.05.01 sayılı imar durum belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 106/4 pafta, 368 ada, 25 parsel; "11.05.2006 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejantı Değişikliğine göre Hmax: 18.00 m (5 kat), maxTAKS: 0.25, Ayrık Nizam yapılaşma şartlarında Ticaret + Konut alanında kalmaktadır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerlemesi yapılan taşınmazın tapu kayıtları üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almakta olup, beyanın parsel üzerindeki eski ve yıkılmış olan yapı ile ilgili olduğu öğrenilmiştir.
<b>MEVCUT VE YASALYAPI DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:</b> <b>%90,5 GÖRE: 24.303.775,-TL</b> <b>%100 GÖRE: 26.855.000,-TL</b> (ONÜÇMİLYONYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI) <b>ÜNİTELERİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 105.000,-TL.</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	Sezayi ERMEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	7
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar ve Şehircilik Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	17
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-...-26
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar ve Şehircilik Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	26-27
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	28
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	28
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	28
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>29</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	29-...-34
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>34</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	34
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	35
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	35
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	35
5-3-1-1 Pazar Yaklaşımı	35
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	35
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	36
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	36
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	36
5-3-2-1 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Analizi	36-37
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	37-38
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	38-39

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	39
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	39-40
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	40
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	40
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>40</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	40-41
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
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	42
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	42
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>42-43</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>44</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	44
8-2 Fotoğraflar	44-48
8-3 Belgeler	49-...-68
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	68
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	70
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	71
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	72
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	73
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	74

### 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. Raporla 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 26.12.2018 tarih, 2018-HALGGYO-0024 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

24.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR tarafından mahallinde 24.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 26.12.2018 tarihinde 2018-HALGGYO-0024 rapor no ile hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, (III-62.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları 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, Kat:7-8, No: 708-808, Selçuklu/KONYA



### 1-8 Müşteri Bilgileri

**Şirket Unvanı:** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi:** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu, Ümraniye/İSTANBUL

### 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde 923,06 yüzölçümüne sahip "Arsa" vasfıyla kayıtlı 4/9 hissesi (410,25 m<sup>2</sup>) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait ancak, rapor tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmemiş olmakla birlikte onaylı mimari proje bağımsız bölüm listesinde HALKGYO A.Ş.'ne ait olduğu belirtilmiş olan 1 ve 2 bb no.lu daireler ile 9 no.lu büro ve 10 bb no.lu dükkanın mevcut haline ve %100 tamamlanması durumuna istinaden günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi için SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, aşağıdaki husus hariç müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Ancak, **"müşterinin mimari projesinde mesken nitelikli olarak gösterilen rapor tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmemiş ve ofise/büroya/işyerine dönüştürülmesi için de mimari proje değişikliğine gidilmemiş olan 1 ve 2 no.lu ünitelerin ofis/işyeri olarak 9 ve 10 no.lu ünitelerle birlikte ticari birim olarak kiralanacak olması nedeni ile 4 ünitenin tamamı için işyeri olarak kira bedelinin belirlenmesine yönelik olarak Bölüm 1'in ilgili maddelerinde belirtilen hususlar çerçevesinde düzenlenmiştir."**

## BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### 2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesinde konumlu gayrimenkulün mevcut haline ve %100 tamamlanması haline istinaden satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### 2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

### 2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda tam mülkiyet hakkı ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyet hakkı için değerlendirme yapılmıştır.



## 2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme 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, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

### 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

#### İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>

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

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

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

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



### Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

### İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

### Kentleşme

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





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

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

### **Demografik Yapı**

İstanbul nüfusu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 15.029.231 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.752 kişi düşmektedir. İstanbul'da nüfusun en fazla olduğu ilçe 846.492 kişi ile Esenyurt, en az olduğu ilçe ise 35.131 kişi ile Şile'dir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise yaklaşık 43 bin kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,5 olmuştur.

2017 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.

## 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.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.907	Gaziosmanpaşa	497.959
Arnavutköy	261.655	Güngören	296.967
Ataşehir	423.372	Kadıköy	451.453
Avcılar	435.682	Kağıthane	442.694
Bağcılar	748.483	Kartal	463.433
Bahçelievler	598.454	Küçükçekmece	770.393
Bakırköy	222.370	Maltepe	497.586
Başakşehir	396.729	Pendik	698.260
Bayrampaşa	274.197	Sancaktepe	402.391
Beşiktaş	185.447	Sarıyer	344.876
Beykoz	251.087	Şile	35.131
Beylikdüzü	314.670	Silivri	180.524
Beyoğlu	236.606	Şişli	274.196
Büyükkçekmece	243.474	Sultanbeyli	329.985
Çatalca	69.057	Sultangazi	528.514
Çekmeköy	248.859	Tuzla	252.923
Esenler	454.569	Ümraniye	699.901
Esenyurt	846.492	Üsküdar	533.570
Eyüp	381.114	Zeytinburnu	287.378
Fatih	433.873		
		<b>İSTANBUL</b>	<b>15.029.231</b>

## 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 İktelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

### ***Tarım ve Hayvancılık***

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

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

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

### ***Ormancılık ve Madencilik***

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

gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

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

### **Turizm**

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

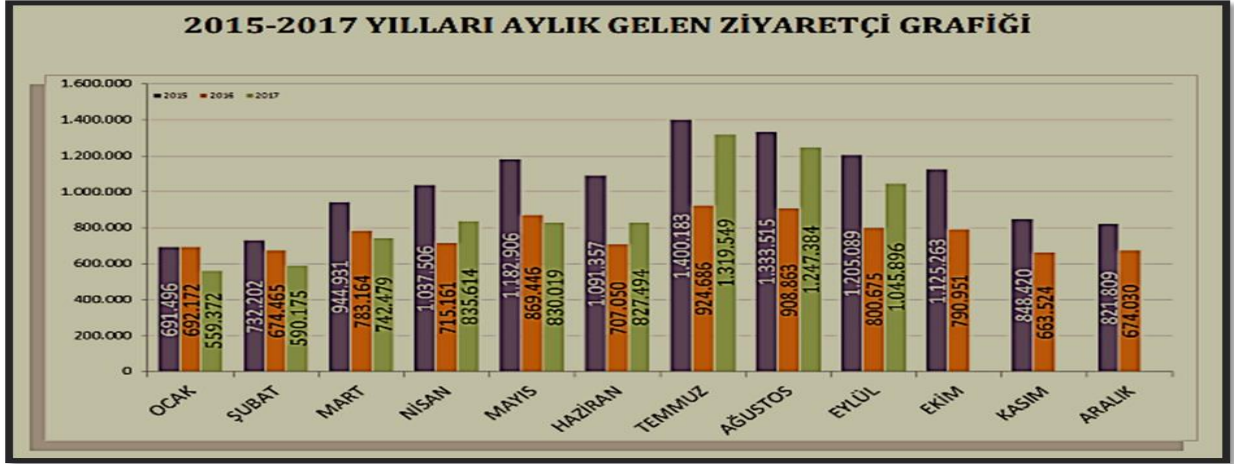
2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3,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

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

<sup>2</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

<sup>3</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



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

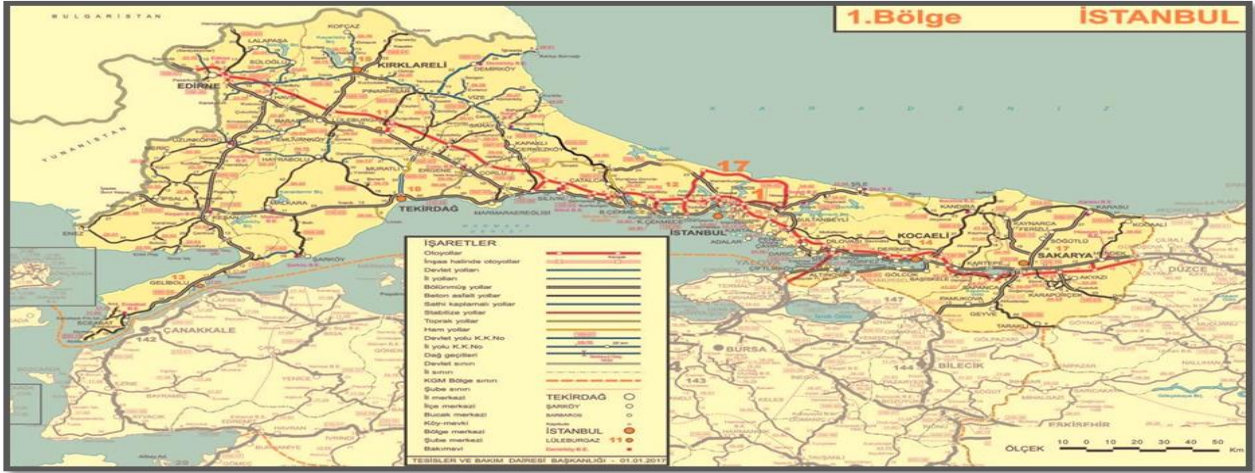
İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" 540 konaklama tesisinin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Günübirlik 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.

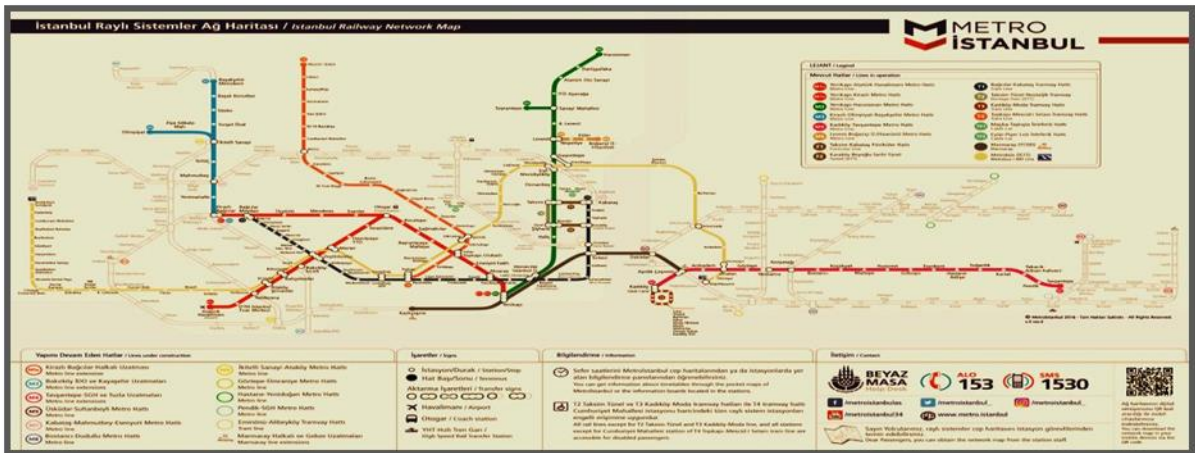
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (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 noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

## Kadıköy İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>4</sup>

Kadıköy ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, batı ve güneyinde Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar, kuzeydoğusunda Ataşehir ve doğusunda Maltepe ilçeleri yer almaktadır. Kadıköy ilçesi, 21 mahalle, 25,20 km<sup>2</sup> alana ve 451.453 nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2017) sahiptir.



Kadıköy, Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olup, kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlemekte ve daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır.

Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip, İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine göre şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilmektedir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanmaktadır.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'nde yer almaktadır. Kadıköy sınırları içerisinde Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi bulunmaktadır. İlçede 20'ye yakın sinema salonu ve 2005'te şair Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi (Göztepe) yer almaktadır.

Kadıköy'ün ekonomisi ticarete dayanmaktadır. Ticari faaliyetler genel olarak Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşmıştır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Kadıköy ilçesinde 54 ilkokul, 58 ortaokul, 45 lise ve 11 özel eğitim ve rehabilitasyon, Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi olmak üzere 3 üniversite ve 3'ü devlet, 9'u özel olmak üzere toplam 12 hastane bulunmaktadır.

<sup>4</sup> Kadıköy ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 368 ada / 25 parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	İSTANBUL	
<b>İLÇESİ</b>	:	KADIKÖY	
<b>MAHALLESİ</b>	:	ERENKÖY	
<b>KÖYÜ</b>	:	-	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	-	
<b>CİLT</b>	:	91	
<b>SAYFA</b>	:	8955	
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR.	
<b>PAFTA NO</b>	:	106	
<b>ADA NO</b>	:	368	
<b>PARSEL NO</b>	:	25	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	923,06 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ARSA	
<b>MALİKİ/HİSSE</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (4/9) FAİK KOPARAN / (5/27) YAŞAR MELEK KÖSOĞLU / (5/27) YAŞAR KÜÇÜKÇALIK / (5/27)	
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	20.03.2017	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	9169	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>	X	<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarih, saat 17:37 itibariyle müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde, aşağıdaki müşterek beyan kayıtları bulunmaktadır.

**Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.12.2014 tarih, 36147 sayı ile)

**Not:** Anılan beyan parsel üzerindeki eski ve yıkılmış yapı ile ilgili olup, inşası süren yeni yapının Yapı Ruhsat tarihi 13.10.2017'dir. Taşınmazın alım satımına ve/veya tapu kaydında aynı hak tesisine engel değildir.

Anılan husus (III-48.1) no.lu Tebliğ 22. madde c, d, j ve r fıkraları kapsamında değerlendirildiğinde portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

**Not:** Değerleme raporu HALKGYO A.Ş. ile ilgili olduğundan diğer hissedarlar üzerindeki takyidat kayıtları dikkate alınmamıştır. İlgili bölümde bilgi verilmiştir. Takbis belgesi ekte verilmiştir.

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

- Tapu Senedi
- Takbis Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Yıkım Ruhsatı (Yanan ve Yıkılan Yapılar Raporu)
- Mimari Proje
- İnşaat Ruhsatı



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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamış ancak, "Riskli Yapı" şerhi nedeni ile aşağıda detaylı bilgi verileceği üzere "Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli ve kat mülkiyetli eski yapı yıkılarak 20.03.2017 tarih, 9169 sayılı ile "ARSA"ya dönüştürülmüş, 13.10.2017 tarihli yeni yapı ruhsatına bağlanarak rapor tarihi itibarıyla devam eden inşaat başlanmıştır. Keza, taşınmaz 10/07/2017 tarih, 21716 sayılı "Teknik Hataların (Yüzölçümünün) Düzeltilmesi" işleminden tapuya tescil edilmiş ve parsel yüzölçümü 923.06 m<sup>2</sup> olarak değişmiştir.

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

Tapu kayıtlarına göre 20.03.2017 tarihinde kat mülkiyetinin terkinin yapılmış ve ana taşınmaz "Arsa" olarak tapuya tescil edilmiştir. Taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir. Arsa üzerinde yapıyı devam eden inşaat söz konusu olup, rapor tarihi itibarıyla kat irtifakı tesisi edilmemiştir. Belirtilen nedenlerle taşınmazın GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasına ilişkin bilgi ilgili bölümlerde açıklanmıştır.

### **3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

#### **Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

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

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



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

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

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

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

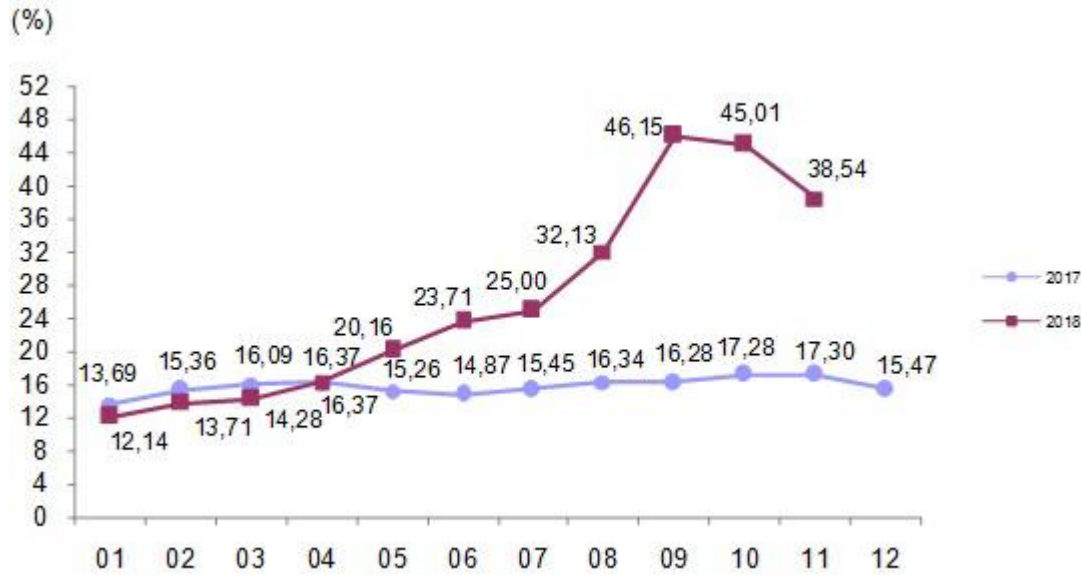
### Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

## Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

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

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

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

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

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

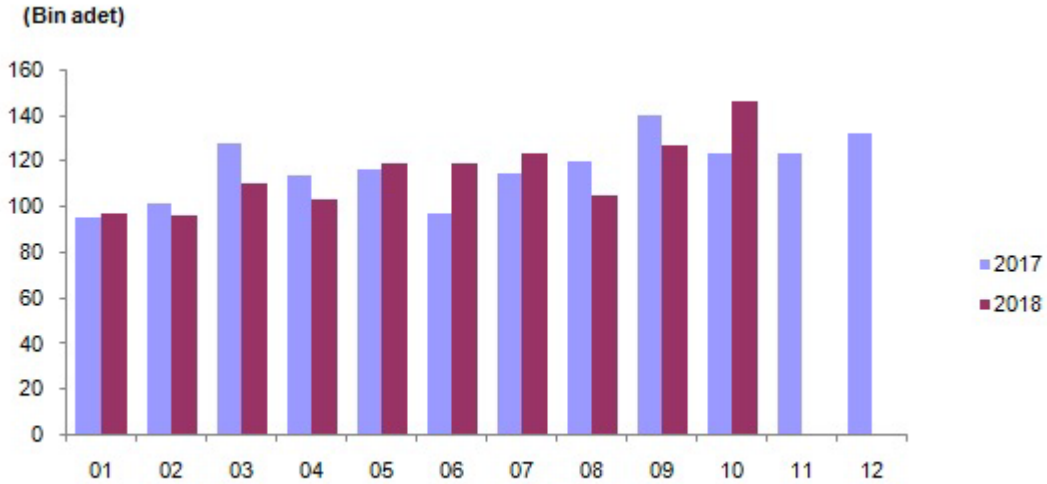
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656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

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

## Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

## Konut satış sayıları, 2017-2018

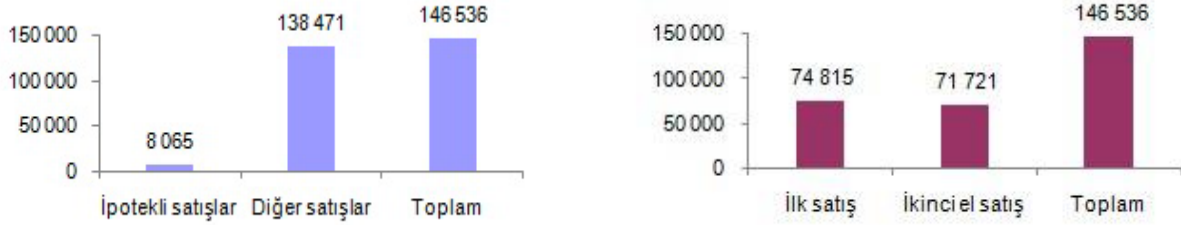


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138

471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

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



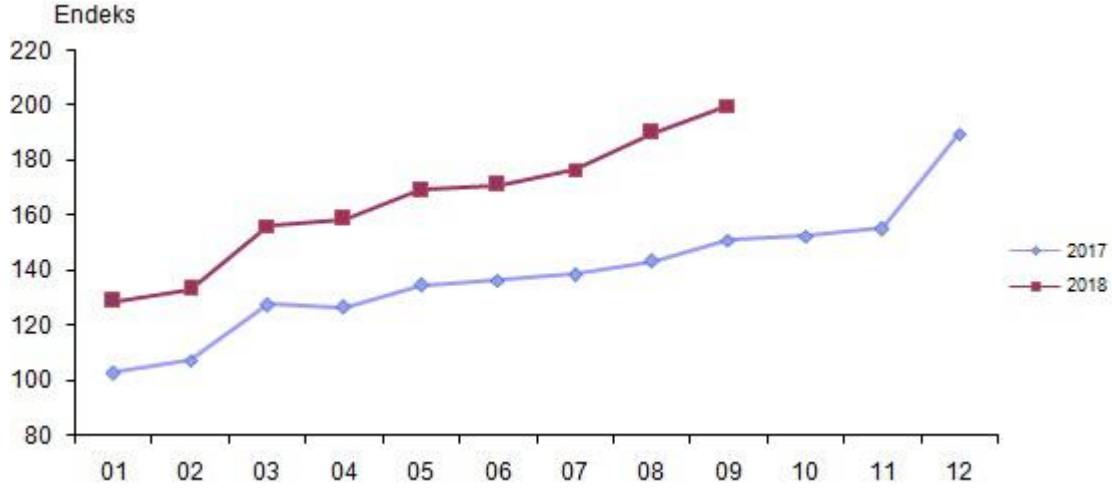
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

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

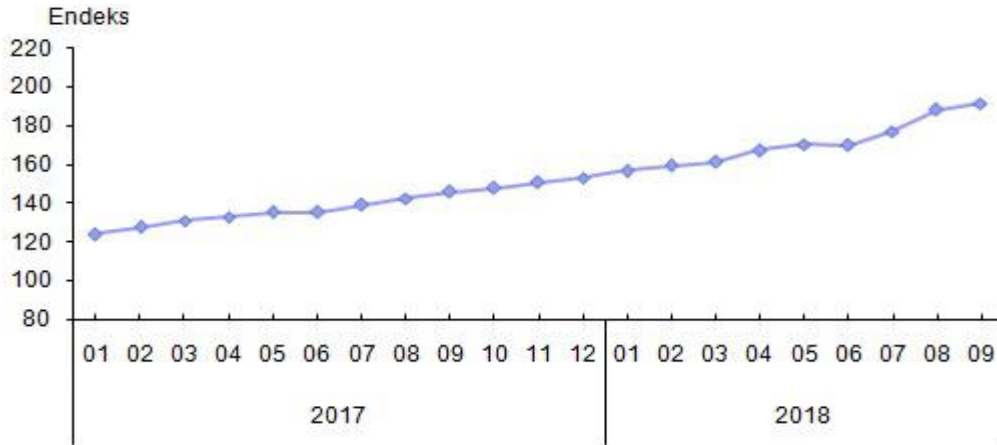
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut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

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





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



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

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

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

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

#### **İmar Durumu**

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 31.10.2018-E.54115 tarih, 85812958-310.05.01 sayılı yazıya göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Kadıköy-Caddebostan Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parsel; "11.05.2006 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejantı Değişiklerine göre Hmax:18.00 m (5 kat), maxTAKS:0.25, Ayrık Nizam, 'Ticaret+Konut Alanı'nda kalmaktadır."

#### **Mimari Proje**

Taşınmazın Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; arsa üzerinde inşa edilmekte olan yeni yapıya ait; 2 bodrum + zemin + 4 kat için düzenlenmiş 21.07.2017 onay tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

**Mimari projeye göre kat irtifakı tesis edilmemiş olup, MPde üniteler için bağımsız bölüm (bb) ibaresi kullanıldığından raporun devam eden bölümlerinde de aynı uygulama sürdürülmüştür. Buna göre;**

**2. Bodrum Kat:** Brüt ~ 619 m<sup>2</sup> alanlı olup, engeli wc+duş ile mutfağı da içeren sığınak, 1-10 bblere ilişkin depo, 3'ü 10 bb ait 11 araçlık otopark alanı, elektrik ve jeneratör odası, asansör boşluğu ve yangın güvenlik holü (YGH) yer almaktadır.

**1. Bodrum Kat:** Brüt ~ 246 m<sup>2</sup> alanlı olup, ~ 194m<sup>2</sup>'lik alan HALKGYO A.Ş.'ne ait **9 NO.LU BB BÜRO**, ofis ve apartman girişi, kat hölü asansör ve merdiven boşluğu ile YGH yer almaktadır. Ayrıca bu kat seviyesinden MP'ye göre Bostancı tarafından 3'ü 9, 3'ü 10 bb e ayrılmış 6 araçlık açık otopark alanına giriş mevcuttur.

**Zemin Kat:** Brüt ~ 284 m<sup>2</sup> alanlı olup, ~ 250 m<sup>2</sup>'lik alan HALKGYO A.Ş.'ne ait **10 NO.LU BB DÜKKAN**, kat hölü asansör ve merdiven boşluğu ile YGH yer almaktadır.

**1 - 4 Normal Katlar:** Brüt ~ 340 m<sup>2</sup> alanlı olup, her katta tek no.lular Bağdat Caddesi cepeli, çift no.lular arka/bahçe cepeli olmak üzere 2'şer adet mesken nitelikli ve 1+1 formunda, toplam 8 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur. Cadde cepeli meskenler brüt ~ 151 m<sup>2</sup>, bahçe cepeli meskenler ise brüt ~ 146 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Normal katta yer alan, **1 bb no.lu** ve 1+1 formunda, Bağdat Caddesi cepeli mesken brüt ~ 151 m<sup>2</sup>, **2 bb no.lu** bahçe cepeli mesken ise brüt ~ 146 m<sup>2</sup> alanlı olup, vaziyet planından yer alan bağımsız bölüm listesine göre HALKGYO A.Ş.'ne aittir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Arsa üzerindeki eski yapı için düzenlenmiş 14.02.2017 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu (=Yıkım Ruhsatı, yıkılma nedeni Riskli Yapı olmasıdır) ile **arsa üzerinde inşa edilmekte olan yeni yapıya ait;** 2+5=7 kat, IV/A yapı sınıfı/grubu, 8 mesken + 2 ofis ve işyeri için toplam



2.612 m<sup>2</sup> inşaat alanını içeren 13.10.2017 tarih, 000796-17 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı" incelenmiştir.

#### **Yapı Denetim**

Yapının denetimi, 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun gereğince aşağıdaki firma tarafından yerine getirilmektedir.

**Firma Unvanı :** KLT Kontrol Yapı Denetim Ltd.Şti.

**Firma Adresi :** Eğitim Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:69/B, Erdemler İş Merkezi, D:5/A Kadıköy/İSTANBUL

Yapı ruhsatındaki adres : Eğitim Mah. Poyraz Sok. Erdemler İş Merkezi D.5/A, Kadıköy-İstanbul'dur.

#### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşasının devam ettiği tespit edilmiştir. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu 32 ve 42. Maddeler ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

#### **İnşaata İlişkin HALKGYO A.Ş. KAP Açıklaması: 07.11.2016 (Tam metni ektedir)**

#### **AÇIKLAMA:**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan ve toplam 5 bağımsız bölümü Şirketimiz portföyünde yer alan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, 106/4 Pafta, 368 Ada, 25 Parselde konumlu Kösoğlu Apartmanı'nın (Caddebostan Binası) yeniden inşa sürecinde hizmet almak üzere, Şirketimizin de dahil olduğu Kat Malikleri Kurulu ve akabinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından alınan karar neticesinde CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

HALKGYO A.Ş.'nden alınan sözlü ve mail yolu ile iletilen yazılı bilgiye göre taşınmazın inşaat anlaşması Shell&Core olarak yapılmış olup, iç mahal düzenlemeleri mal sahiplerince yerine getirilecektir.

***Diğer yandan HALKGYO A.Ş.'den kat malikleri kurulu kararı ve/veya kat malikleri ile yapılan "inşaat yapım sözleşmesi" temin edilememiş olup, rapor tarihi itibariyle "kat irtifakı kurulmadığından" mimari proje esas alınarak vaziyet planı sayfasında yer alan bağımsız bölüm listesine göre 1 ve 2 no.lu bb daireler ile 9 bb no.lu büro ve 10 bb no.lu dükkanın HALKGYO A.Ş.'ne ait olacağı ön kabulü doğrultusunda anılan ünitelerin birlikte kullanılacağı/kiralanaacağı dikkate alınarak Bölüm 1'in ilgili maddelerinde belirtilen hususlar çerçevesinde kira için değerlendirilmiş ve alan hesabında da Mimari Proje esas alınmıştır.***

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 40,968407 - 29,064684**

Değerlemeye konu taşınmaz; Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, (Eski No:262, 34728) 368 ada 25 parsel Kadıköy/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; TEM Otoyolu ile D-100 Karayolu Kozyatağı kesişim noktasından Atatürk caddesine girilir. Bu cadde üzerinde 1.5 km ilerlenerek Kadıköy İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne gelmeden sola alt geçide girilerek, Yelkenli Değirmen sokak üzerinden Çamlıköşk Sokak üzerinde ilerlenerek sağa Ethem Efendi caddesine girilir. Bu cadde üzerinde 800 m ilerlenerek önce Bahariyeli Sokağa ve bu sokağın Ömer Paşa Sokağı kestiği noktadan sola dönülerek 1 km ilerlendiğinde trafik ışıklarına gelinir. Işıklardan sağa Kadıköy yönüne dönüldüğünde değerlendirme konusu taşınmaz solda konumlandırılır.

Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; zemin katları ticarethane olan, 5-6 katlı konut binaları ile banka şubeleri, restoranlar, kafeler, alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Kadıköy ilçesinin en işlek yerlerindedir. Ulaşımı Bağdat Caddesi üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

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

##### **Ana Gayrimenkul:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 923,06m<sup>2</sup> alanlı 25 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; hâlihazırda inşaat halinde olup, rapor tarihi itibarıyla son kat aşamasındadır.

Parsel üzerinde inşası devam eden yapı mimari projesine göre;

- 2.bodrum katında otopark, depo alanı, sığınak, elektrik odası, jeneratör odası ve wc,
- 1.bodrum katta açık otopark, büro, wc ve apartman girişi,
- Zemin katta 1 adet dükkan,
- 1 ila 4. normal katlarda ikişer adet mesken,

olmak üzere inşası devam eden ana gayrimenkulde toplam 10 adet bağımsız bulunacaktır.

## BÖLÜM 4-PAZAR ARAŞTIRMASI

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

#### **SATILIK ARSA EMSALLERİ**

**Not:** Bölgede satılık arsa emsali bulunmamıştır. Bölgenin kentsel dönüşümün öncü ilçelerinden Kadıköy sınırları içinde yer alması nedeniyle çok sayıda bina, müteahhitlerle "İnşaat Yapım Sözleşmesi" tahtında yenilenmekte olup, emsal arsa oluşturulmasında satılık/müteahhitlere verilmek istenen/verilen bina örneklerinden yola çıkılmış, yapı yaklaşık maliyet bedelleri indirgenerek arsa değerlerine ulaşılmıştır. Değerlemede USD/TRL ck = 4,5105 olarak dikkate alınmıştır.

#### **EMSAL 1- SATILIK TİCARİ BİNA – REMAX YILDIZ – AYÇA ÖZER - 0532 493 02 27**

Selamışçeşme'de Bağdat Caddesi üzerinde, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bölgede, 930 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 10 katlı, toplam 3.054 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, kapalı otoparklı, inşaat aşamasında olan komple bina 27.500.000,- USD bedelle satılıktır. Ticari imarlı arsa olması nedeni ile 1/3 oranında indirgenmiştir. (Ticari İmarlı Arsa Değeri: 124.038.750,- TL - (3.054 m<sup>2</sup> \* 1.177,- TL/m<sup>2</sup> = 3.594.558,- TL =) 120.444.192,- TL / 930 m<sup>2</sup> = 129.510,- TL/m<sup>2</sup>)

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	930 m <sup>2</sup>	129.510,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		43.170,- TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 2- SATILIK TİCARİ BİNA – REMAX RÜYA – İDRİS KÖKTEN - 05352 245 10 65**

Taşınmazın yer aldığı Bağdat caddesine yakın konumda, Göztepe Tütüncü Mehmet Efendi caddesine paralel, minibüs caddesinden bir sokak içeride, 400 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde, 960 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı ticari bina 2.400.000,- USD bedelle satılıktır. Taşınmaz imar şartları açısından olumlu; ancak lokasyon açısından olumsuz durumdadır. Bu nedenle imar şartları açısından 1/3 oranında indirgenmiş, konum açısından ise yaklaşık 4 misli pozitif şerefiye uygulanmıştır. (Ticari İmarlı Arsa Değeri : 10.825.200,- TL - (960 m<sup>2</sup> \* 1.177,- TL/m<sup>2</sup> = 1.129.920,- TL =) 9.695.280,- TL / 400 m<sup>2</sup> = 24.238,- TL/m<sup>2</sup>)

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	400 m <sup>2</sup>	24.238,- TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		32.317,- TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 3- SATILIK BİNA – REMAX SAHİL – DENİZ VURAL - 0542 557 62 62**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesini kesen, Kızıltoprak İtri Sokak'ta, Bağdat caddesine 100 m mesafede konumlu, 320 m<sup>2</sup> alanlı arsada yerleşik ve 450 m<sup>2</sup> alanlı 30 yaşın üstündeki bina 1.350.000,-USD bedelle satılıktır. Emsal, konumu açısından dezavantajlı olup, bu nedenle iki kat pozitif şerefiye uygulanmıştır. (Konut İmarlı Arsa Değeri : 6.089.175,- TL - (450 m<sup>2</sup> \* 966,- TL/m<sup>2</sup> \* 0,68 (%32 aşınma payı uygulanmıştır) = 295.596,- TL =) 5.793.579,- TL / 320 m<sup>2</sup> = 18.105,- TL/m<sup>2</sup>)

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	320 m <sup>2</sup>	18.105,- TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		36.210,- TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 4 - SATILIK BİNA – PRESTİJ EMLAK - UMUT SÜZER - 0534 330 35 30**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bostancı sahilinde, Bağdat caddesi girişinde, 500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, her kat 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.200 m<sup>2</sup> alanlı, 8 araçlık kapalı otoparklı, iskan belgesi olan, deniz manzaralı bina 4.765.000,- USD bedelle satılıktır. Emsal, konumu açısından avantajlı olup %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. (Konut İmarlı Arsa Değeri: 21.492.533,- TL - (1.200 m<sup>2</sup> \* 1.177,- TL/m<sup>2</sup> = 1.412.400,- TL =) 20.080.133,- TL / 500 m<sup>2</sup> = 40.160,- TL/m<sup>2</sup>)

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	40.160,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		32.128,- TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 5: ARSA EMLAK RAYIÇ DEĞERİ – KADIKÖY BELEDİYESİ – EMLAK ve İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ**

Değerleme konusu taşınmazın rayiç bedelinin Kadıköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 4/9 hissesi için 6.013.350,-TL olduğu öğrenilmiştir. 2018 yılı emlak vergisine esas arsa rayiç bedeli 15.000,- TL/m<sup>2</sup>'dir. Temin edilen ve ekte verilen Emlak Vergisi beyannamesinde arsa alanının 902m<sup>2</sup> olarak beyan edildiği okunmuştur.

KDV Hariç Arsa Değeri: 902,00 m<sup>2</sup> x 15.000,-TL x 4/9 Hisse: **6.013.350,- TL**

#### **SATILIK/KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**

**Not:** Katların zemine indirgenmesinde bodrum için ¼, asma kat için ½ ve diğer katlar için manzarası da dikkate alınarak ½ veya 1/3 oranı esas alınmıştır.

#### **EMSAL 1 - UTKU EMLAK – ERMAN BEY - 0507 260 50 34**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, İskele sokağın karşısında yerleşik, 28 yıllık binada, 60 m<sup>2</sup> zemin kat + 60 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere 120 m<sup>2</sup> toplam alanlı dükkan 3.500.000,-USD bedelle satılıktır. Eski kiracı Turkcell bayi 25.000,- TL/ay kira öderken, rapor tarihi itibarıyla 17.000,-TL bedelle kiralanmıştır. Emsal, değerlendirme konusu zemin kat taşınmaza göre çok daha iyi lokasyonda olup, %40 negatif indirgeme yapılmıştır. Bağdat caddesinin Bostancı-Kadıköy yönüne göre sağında yer alması nedeni ile kira değeri için de aynı yönde indirgeme uygulanmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	75 m <sup>2</sup>	210.467,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		126.280,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		226,67,-TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		136,-TL/m <sup>2</sup> -ay

#### **EMSAL 2 - UTKU EMLAK – ERMAN BEY - 0507 260 50 34**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, Noter Sokağın köşesinde yerleşik, yaklaşık 30 yıllık binada ancak, zemin altı merdiven girişli 25 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 1.150.000,-TL bedelle satılık olup, eski kira bedeli 5.000,-TL/ay iken rapor tarihi

itibariyle 3.500,-TL/Ay bedelle kiralanmıştır. Emsal, değerlendirme konusu zemin kat taşınmaza göre gerek lokasyon, gerekse konum açısından daha kötü durumda olup, iki kat pozitif indirim uygulanmıştır. Kirasında ise yolun karşı tarafında olması nedeni ile %50 pozitif indirim uygulanmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	25 m <sup>2</sup>	46.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		92.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		140,-TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		210,-TL/m <sup>2</sup> -ay

### EMSAL 3 – AKTÜEL EMLAK – ELÇİN GÜNEY - 0533 934 05 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi'ne cepheli ve Caddebostan Kültür Merkezi'ne (CKM) ve Tanzimat Sokağına yakın konumda, sıfır binada, ön cephede yerleşik, bacalı, 75 m<sup>2</sup> zemin + 75 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 150 m<sup>2</sup> alanlı, açık ve kapalı otoparkı bulunan dükkan 2.000.000,-USD bedelle satılık olup, 13.000,-TL/ay bedelle kiradadır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	93,75 m <sup>2</sup>	96.213,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		138,67 TL/m <sup>2</sup> -ay

### EMSAL 4 – ARMADA GAYRİMENKUL – OZAN YÜZBAŞIĞIL - 0535 507 18 37

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi üzerinde yer alan, brüt 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, yaklaşık 35 yaşındaki binanın zemin katında yerleşik, düz giriş dükkan 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. İstenilen değer bina yaşı dikkate alındığında oldukça yüksek olup, %25 oranında negatif indirime tabi tutulmuştur.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90 m <sup>2</sup>	111.111,-TL/m <sup>2</sup>
<b>İNDİRGENMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		83.333,-TL/m <sup>2</sup>

### EMSAL 5 – DRAMALI GAYRİMENKUL – MURAT DRAMALI - 0532 232 19 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde, Göztepe Parkı ile Caddebostan arasında, konu taşınmazın karşı tarafında konumlu, brüt 95 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, yaklaşık 26 yaşındaki binanın zemin katında yerleşik, düz giriş dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal, yaş itibari ile daha kötü olup, değerlendirme konusu zemin kat taşınmaz lehine %25 pozitif düzeltme yapılmıştır. Dükkanın hali hazırda aylık 20.000,-TL + stopaj kira geliri olduğu beyan edilmiştir. Bağdat Caddesi'nin Bostancı-Kadıköy yönüne göre sağında yer alması nedeni ile kira değeri için de aynı yönde indirim uygulanmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	95 m <sup>2</sup>	68.421,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		85.526,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		210,52 TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		263,15 TL/m <sup>2</sup> -ay

### **SATILIK/KİRALIK DAİRE EMSALLERİ**

#### **EMSAL 1 – KALE EMLAK – KENAN ASLAN - 0536 772 96 58**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi'ni dik kesen Ömer Paşa Sokak ile caddeye paralel 2. Sokak olan Prof. Mustafa Reşit Belgesay Sokağın kesişim noktasındaki 14 katlı yeni binanın 8. katında yerleşik, 4+1 formunda, 200 m<sup>2</sup> alanlı, kapalı garaja sahip, merkezi sistem ısıtılmalı ve pay ölçerli ara kat dubleks mesken 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. Keza, taşınmazın 5.000,-TL/ay bedelle kiralanabileceği ifade edilmiştir. Değerleme konusu 1 bb no.lu taşınmaz konum açısından emsale göre oldukça iyi durumda olup, %30 oranında pozitif indirgeme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	7.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		10.075,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		25,-TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		32,50 TL/m <sup>2</sup> -ay

#### **EMSAL 2 – NET HOUSEE GAYRİMENKUL MİMARLIK – ORHAN BEY - 0538 631 83 31**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi'ni dik kesen Ömer Paşa Sokak üzerindeki 10 katlı yeni binanın 9. katında yerleşik, 3+1 formunda, 110 m<sup>2</sup> alanlı, kapalı garaja sahip, doğalgaz kombi ısıtılmalı mesken 985.000,-TL bedelle satılıktır. Aynı zamanda 3.000,-TL/ay bedelle kirada olan emsal, değerlendirme konusu 1 bb no.lu taşınmaza göre konum açısından daha kötü durumda olup, %20 oranında pozitif indirgeme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	110 m <sup>2</sup>	8.955,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		10.745,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		27,27 TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		32,72 TL/m <sup>2</sup> -ay

#### **EMSAL 3 - İZAK HASON EMLAK – IŞIK SENİ - 0533 712 35 70**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi'ne 2. paralel Hamam Sokak'ta üzerindeki 10 katlı yeni binanın 3. katında yerleşik, 3+1 formunda, 120 m<sup>2</sup> alanlı, kapalı garaja sahip, doğalgaz kombi ısıtılmalı mesken 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. Keza, taşınmazın 3.500,-TL/ay bedelle kiralanabileceği ifade edilmiştir. Emsal, değerlendirme konusu 1 bb no.lu taşınmaza göre konum açısından daha kötü durumda olup, %20 oranında pozitif indirgeme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	110 m <sup>2</sup>	10.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		12.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		29,17 TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		35,-TL/m <sup>2</sup> -ay

#### **EMSAL 4 – İZAK HASON EMLAK – IŞIK SENİ - 0533 712 35 70**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi'ne 1. paralel olan Gökçe Sokak'taki 9 katlı yeni binanın 3. katında yerleşik, 4+1 formunda, 250 m<sup>2</sup> alanlı, 2 araçlık kapalı garaja sahip, merkezi sistem doğalgaz kombi ısıtılmalı mesken 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu 1 bb no.lu taşınmaza göre konum açısından daha kötü durumda olup, %10 oranında pozitif indirgeme yapılmıştır.





<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	110 m <sup>2</sup>	10.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>		11.000,-TL/m <sup>2</sup>

### **KİRALIK OFİS EMSALLERİ**

#### **EMSAL 1 – REMAX BETA – MELTEM AKYILDIZ - 0535 951 09 96**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, Göztepe Parkı'nın tam karşısında yerleşik, 20 yıllık binada, 4+1 formunda, 150 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 135 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen, 2. kat ofis 4.500,-TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu 1 bb no.lu taşınmaz konum açısından emsale göre oldukça iyi durumda olup, %20 oranında pozitif indirgeme yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	135 m <sup>2</sup>	33,33 TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		40,- TL/m <sup>2</sup> -ay

#### **EMSAL 2 – GÖKÇE EMLAK – ERDAL KAYA – 0532 644 23 12**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, Çiftelhavuzlar'da yerleşik, +30 yıllık binada, 4+1 formunda, 210 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 190 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen, 3. kat ofis 6.500,-TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu 1 bb no.lu taşınmaz konum açısından emsale göre oldukça iyi durumda olup, %20 oranında pozitif indirgeme yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	190 m <sup>2</sup>	34,21TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		41,05 TL/m <sup>2</sup> -ay

#### **EMSAL 3 – AB GAYRİMENKUL – HASAN EYCAN – 0532 352 11 16**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, Caddebostan'da, konu taşınmazla Göztepe Parkı arasında ve cadde üzerinde aynı sırada yerleşik, Halkbank Caddebostan Şubesi'nin olduğu 24 yıllık binada, 4+1 formunda, 220 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 200 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen, 3. kat ofis 7.500,-TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu 1 bb no.lu taşınmaz konum açısından emsale benzer olduğundan indirgeme yapılmamıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	37,50 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

#### **EMSAL 4 – ÇATI GAYRİMENKUL – MURAT SAKAOĞLU – 0530 558 53 24**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, Caddebostan'da yerleşik, kapalı otoparklı yeni binada, 4+1 formunda, 230 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 210 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen, 3. kat ofis 7.900,-TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu 1 bb no.lu taşınmaz konum açısından emsale benzer olduğundan indirgeme yapılmamıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	210 m <sup>2</sup>	37,62 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

#### **EMSAL 5 – ALYANS GAYRİMENKUL –0532 434 91 94**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Bağdat Caddesi'ne cepheli, Çiftelhavuzlar ışıklarda yerleşik, köşe konumdaki yeni binada, 9+1 formunda, alt katı 220 m<sup>2</sup>, çatı katı 130

m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 350 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 325 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen, 4. kat + çatı kat ofis 14.500,-TL bedelle kiralıktır. Emsal, köşe konumda olması nedeni ile değerlendirme konusu 1 bb no.lu taşınmaza göre oldukça iyi durumda olup, %10 oranında negatif indirgeme yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	325 m <sup>2</sup>	44,62 TL/m <sup>2</sup> -ay
<b>DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ</b>		40,15 TL/m <sup>2</sup> -ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık ofislerin aylık kirasının bina yaşı, kat ve kapalı otopark/güvenlik olup olmamasına göre 35 - 45,-TL/m<sup>2</sup>-ay aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların 1. katta konumlu ve dükkanla birlikte kullanılacak olması da göz önünde bulundurularak, cephe ayrımı da yapılmaksızın ofis için birim kiralama değeri zemin kat dükkan değerinin ½'si olarak belirlenmiştir. **Toplam kira değerleri, 1, 2, 9 ve 10 no.lu bb.lerin birlikte ticari ünite olarak kiralanacak ve inşaatlarının %100 tamamlanmış olması kabulüne dayalıdır.**

#### **GENEL OLARAK:**

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede ve bu bölgeye yakın daha fazla satılık arsa emsali bulunmamış olup, komple bina emsallerine/dükkan, daire ve ofis emsallerine yer verilmiştir. Arsa emsal değeri için binaların maliyet hesabından arsa birim değerlerine ulaşılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Bölgede kentsel dönüşüm faaliyetleri son derece hızlı bir şekilde sürmekte olup, bu nedenle dükkan emsali oldukça azdır. Buna karşılık yaklaşık %25 oranındaki emsal artışı dairelerde kullanıldığı için çok fazla sayıda satılık/kiralık daire mevcuttur. **İşbu değerlendirme raporumuzda kira değerleri; bina için henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler ofis katı olarak değerlemeye dahil edilmiş ve anılan bölümlerin 9 ve 10 no.lu bb.lerle birlikte ticari birim olarak kiralanacağı/kullanılacağı ön kabulüne dayandırılmıştır.**

### **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

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

- Ana taşınmazın Bağdat Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade etmesi,
- Yeni binanın kapalı ve açık otoparklı alanlı olarak inşa edilecek olması,
- Kapalı ve açık otopark olanaklarının olması,
- 1, 2, 9 ve 10 b.b.lerin birlikte kullanılacak/kiralanacak olması.

##### **Olumsuz Etkenler:**

- Bölgede trafiğin çok yoğun olması,
- Rapor tarihi itibarıyla bölgede çok fazla sayıda eski yapının yıkılarak yeni inşaat yapımına başlanmış olmasının getirdiği ilave sıkıntı,
- Rapor tarihi itibarıyla inşaatın halen sürüyor olması,
- Rapor tarihi itibarıyla "**kat irtifakının kurulmamış**" olması.

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

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut İmar ve Şehircilik planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Ofis/İşyeri/Dükkan + Meskenlerden Oluşan Bina PROJE'si**" 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 "Pazar Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

#### 5-3-1-1 Pazar Yaklaşımı

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

#### 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 sunulmuş arsa emsali bulunamamış olup, komple satılık yapılardan indirgenen arsa bedelleri oluşturulduğu için arsa değeri tespitinde; Pazar Yaklaşımı ve Geliştirme Yaklaşımı ile Kadıköy Belediyesi tarafından belirlenen emlak vergisine esas arsa rayiç değeri; arsa dahil toplam değer tespitinde ise Emsal Karşılaştırma, Maliyet ve İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın arsa nitelikli olması ve hisseli olması da dikkate alınarak öncelikle arsanın KDV hariç toplam değeri belirlenmiş, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine tekabül eden arsa payı değeri hesaplanmıştır. Bölgenin eski ve çok tercih edilen yerleşim bölgesi olması, hemen tümüyle yaklaşık 10 yıl sürmesi planlanan "Kentsel Dönüşüm" kapasitesine sahip olması nedeniyle, yapılan araştırmalarda boş arsa emsali bulunamamış olup, bölgede doluluk oranı oldukça yüksektir.

Bölgede satışa çıkarılmış kentsel dönüşüm kapasiteli eski ve yeni bina emsalleri irdelenmiş, yaklaşık yapı maliyet bedelleri indirgenerek arsa değerlerine ulaşılmıştır.

Yapılan çalışmalar sonrasında arsa için **32.000,-TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ARSA İÇİN:**

Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	ARSA DEĞERİ
368 Ada 25 Parsel	923,06	32.000,00 TL	29.537.920,00 TL
<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSE DEĞERİ (HİSSE ORANI = 4/9)</b>			<b>13.127.964,44 TL</b>

#### **MİMARİ PROJESİNE GÖRE 1 VE 2 BB NO.LU DAİRELER İLE 9 BB NO.LU BÜRO VE 10 BB NO.LU DÜKKAN İÇİN :**

%100 Tamamlanma Durumuna Göre					%90,5 Tamamlanma Durumuna Göre
BB No	Nitelik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri %100 (TL)	Satış Değeri %90,5 (TL)
1	Daire	151	11.000,00 TL	1.661.000,00 TL	1.503.205,00 TL
2	Daire	146	9.000,00 TL	1.314.000,00 TL	1.189.170,00 TL
9	Büro	194	20.000,00 TL	3.880.000,00 TL	3.511.400,00 TL
10	Dükkan	250	80.000,00 TL	20.000.000,00 TL	18.100.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>26.855.000,00 TL</b>	<b>24.303.775,00 TL</b>

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa üzerinde inşaatı süren yasal yapı olması sebebiyle; inşaatın tamamlanması sonrasında elde edebileceği kira gelirleri üzerinden indirgeme yapılmıştır. Henüz ana bina için kat irtifakı tesis edilmediğinden ve müşteri faaliyeti göz önüne alınarak, 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin de 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerle birlikte, yasal süreçlere uyulmak kaydıyla, ticari birim olarak kiralanacağı/kullanılacağı hususu göz önünde tutulmuştur. Değer hesaplamalarında ticari üniteler için zemin kat kira değeri belirlenmiş, bodrum kat için bu değer 1/3'ü hesaplamalarda kullanılmıştır. Keza, 1. katta yer alan 1 ve 2 bb no.lu üniteler içinse 1/2 oranı esas alınmıştır. Bölgede dükkan/büro/ofis/işyeri gibi ticari nitelikli üniteler için Bölge Kapitalizasyon Oranı %0,062'dir. (Bir diğer deyimle nominal olarak alım değeri 16.6 yılda amorti olmaktadır)

Bölgede yapılan ve çok farklı sonuçlar elde edilen emsal kira araştırmalarına göre (HALKGYO'na ait olan ünitelerin birlikte ticari birim olarak kiralanacağı/kullanılacağı) Bağdat Caddesi'nin bölgesel farklılıkları da dikkate alınarak; ticari üniteler için zemin kat birim kiralama değeri 200,-TL/m<sup>2</sup>; 1. kat ofis üniteleri için 140,-TL/m<sup>2</sup>, bodrum kat büro içinse 67,-TL/m<sup>2</sup> birim kira değeri esas alınmıştır. Kiralama değerleri inşaatların %100 bitmiş olması kabulüne dayalıdır.

**Toplam Aylık ve Yıllık Kira Değerleri;**

Ünite	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (m <sup>2</sup> )
1	151	140,00 TL	21.140,00 TL	253.680,00 TL
2	146	140,00 TL	20.440,00 TL	245.280,00 TL
9	194	67,00 TL	12.998,00 TL	155.976,00 TL
10	250	200,00 TL	50.000,00 TL	600.000,00 TL
TOPLAM			104.578,00 TL	1.254.936,00 TL

**%100 ve %90,5 İNŞAAT SEVİYESİ ve GELİR YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ :**

%100 Tamamlanma Durumuna Göre							%90,5 Tamamlanma Durumuna Göre
Ünite	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (m <sup>2</sup> )	Kapitalizasyon Oranı (%)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer (%100)(TL)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer (%90,5)(TL)
1	151	140,00 TL	21.140,00 TL	253.680,00 TL	6%	4.228.000,00 TL	3.826.340,00 TL
2	146	140,00 TL	20.440,00 TL	245.280,00 TL	6%	4.088.000,00 TL	3.699.640,00 TL
9	194	67,00 TL	12.998,00 TL	155.976,00 TL	6%	2.599.600,00 TL	2.352.638,00 TL
10	250	200,00 TL	50.000,00 TL	600.000,00 TL	6%	10.000.000,00 TL	9.050.000,00 TL
TOPLAM			104.578,00 TL	1.254.936,00 TL		20.915.600,00 TL	18.928.618,00 TL

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

Değerleme konusu taşınmaz kentsel dönüşüm sürecinde olup, rapor tarihi itibarıyla arsa üzerinde son kat tabliyesi atılmış ve çatı kapatma haline gelmiş binada inşaat işlemleri sürdürülmektedir. Rapor tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi %90,5 olup, maliyet yöntemine göre hesaplama da bu husus dikkate alınmıştır.

**Rapor Tarihi İtibarıyla;**

%100 Tamamlanma Durumuna Göre				
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Maliyet Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Yapı Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri (TL)	Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)
2612	1.016,00 TL	2.653.792,00 TL	29.537.920,00 TL	32.191.712,00 TL

%90,5 Tamamlanma Durumuna Göre		
%100 Tamamlanma Durumu ve Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	%90,5 Tamamlanma Oranı ve Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)
32.191.712,00 TL	90,5%	29.133.499,36 TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSE DEĞERİ (HİSSE ORANI = 4/9)			
%100 Tamamlanma Durumu ve Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)		%90,5 Tamamlanma Oranı ve Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)	
32.191.712,00 TL		29.133.499,36 TL	
HALK GYO HİSSE 4/9 HİSSE ORANI	14.307.427,56 TL	12.948.221,94 TL	

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşası süren yasal yapı bulunmaktadır. Taşınmazın arsa payı değeri tespitinde aşağıda detayları verilen geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

MP BB NO	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal Değerleme Yöntemine Göre Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)
1	151	11.000,00 TL	1.661.000,00 TL
2	146	9.000,00 TL	1.314.000,00 TL
3	151	11.500,00 TL	1.736.500,00 TL
4	146	9.250,00 TL	1.350.500,00 TL
5	151	12.000,00 TL	1.812.000,00 TL
6	146	9.750,00 TL	1.423.500,00 TL
7	151	13.000,00 TL	1.963.000,00 TL
8	146	10.500,00 TL	1.533.000,00 TL
9	194	20.000,00 TL	3.880.000,00 TL
10	250	80.000,00 TL	20.000.000,00 TL
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.612</b>	<b>Toplam Satış Tutarı (TL)</b>	<b>36.673.500,00 TL</b>

Yukarıda inşaatın tamamen bitmesi durumunda emsal karşılaştırma yöntemine göre ünitelerin satış değerleri hesaplanmış, aşağıdaki tabloda da buradan yola çıkılarak arsa değeri belirlenmiştir. Arsa değerinin belirlenmesinde satış değerinden inşai maliyet düşülerek toplam arsa değerine ulaşılmış, buradan 4/9 (0,4444) hisse paylı HALKGYO A.Ş. arsa hisse değeri hesaplanmıştır.

Toplam Satış Tutarı (TL)	Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti (IV/A -TL/m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	ARSA DEĞERİ (TL)
36.673.500,00 TL	2.612	1.016,00 TL	2.653.792,00 TL	34.019.708,00 TL
HALK GYO HİSSE 4/9 HİSSE ORANI				15.119.870,22 TL

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

Gayrimenkul üzerinde rapor tarihi itibarıyla herhangi bir hukuki sorun bulunmamasıyla birlikte arsa hisse ortaklarından 5/27 (0,185185) arsa paylı Yaşar Melek Kösoğlu hissesi üzerinde Anadolubank A.Ş. lehine, 3.500.000.00TL bedelli ve 16.01.2012 tarih, 1348 sayı ile "İPOTEK" mevcuttur. Belirtildiği üzere ipotek riskli yapı (10.12.2014) ve buna bağlı olarak kat mülkiyetinin terkinin yapılarak ana taşınmazın "Arsa" olarak tapuya tescil edilme şerhinden (20.03.2017) önce tapuya tescil edilmiştir. Bu nedenle (III-48.1) no.lu Tebliğin 22. madde c, d ve r fıkraları, 30. madde 1. fıkrası ile 40. madde d fıkrası kapsamında değerlendirildiğinde



"inşaat bittiğinde daha nitelikli yapıya sahip olunacağından ve ipotek HALKGYO A.Ş. hissesini ilgilendirmedikten" taşınmazın "**PROJE**" olarak portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

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

Konu parsel arsa nitelikli olup, hisselidir. Anılan arsa üzerinde inşası süren yasal yapı sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır. Sadece arsa değeri belirlenmesine yönelik olarak geliştirme yöntemi hesaplaması yapılmıştır.

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

Konu taşınmaz kentsel dönüşüm sürecinde ve arsa nitelikli olup, hisselidir. Ancak, rapor tarihi itibarıyla müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

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

Kentsel dönüşüm sürecindeki yapının maliklerinden biri 4/9 arsa paylı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğundan hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla "kat irtifakı kurulmadığından" katlar bazında Mimari Proje Bağımsız Bölüm Listesindeki paylaşıma göre 1, 2, 9 ve 10 bb no.lu ünitelere ve tüm bağımsız bölümlerin yasal koşulların sağlanması suretiyle ticari olarak kullanılacağı ön kabulü ile. ön kabulü ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### **BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme konusu taşınmaz tapu siciline göre "Arsa" vasfındadır. Proje değerlendirme yapılmakta olup, arsa değeri tespiti için; değerlendirme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere yönelik emsaller tespit edildiği için Pazar Yaklaşımı; üzerinde konut, ofis ve işyeri nitelikli bina yapımı devam etmesi sebebiyle Proje Geliştirme Yöntemi uygulanmıştır.

Ekspertiz tarihi itibarıyla inşa halinde olan yapının rapor tarihi ve tamamlanması durumundaki arsa değeri dahil toplam değer tespitinde ise; Pazar Yaklaşımı, Maliyet Analizi ve İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

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

Kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan KDV hariç **arsa payı değerleri aşağıda belirtilmiş ve Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan değer, nihai arsa payı değeri olarak** takdir edilmiştir.

<b>HALKGYO A.Ş. ARSA PAYI DEĞERİ</b>	
<b>PAZAR YAKLAŞIMI SONUCU ULAŞILAN ARSA PAYI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	13.127.964,-TL
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN ARSA PAYI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	15.119.870,-TL.
<b>ARSA EMLAK VERGİSİ RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	6.013.350,-TL
<b>RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE HALK GYO A.Ş. ARSA PAYI DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	13.127.964,-TL. ≈ <b>13.130.000,-</b> <b>TL</b>



Raporda verilen diğer değerler arsa payı değeri hariç rapor tarihi itibarıyla **MEVCUT DURUM DEĞERİ**'dir. Tapu kayıtlarında yeni bina için kat irtifakı kurulmamış olup, mimari projedeki bağımsız bölüm listesinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olduğu belirtilen üniteler ve bu ünitelerin mimari proje alanları dikkate alınarak değer oluşturulmuştur. Ekspertiz tarihi itibarıyla inşa halinde olan yapının rapor tarihi ve tamamlanması durumundaki arsa değeri dahil toplam değer tespitinde ise; Pazar Yaklaşımı ve İndirgeme Yöntemi kullanılmış, dönemsel bazda kira değerlerinde yaşanan değişiklikler göz önünde bulundurularak **Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan değerler nihai değerler olarak takdir edilmiştir**. Anılan değerler Bölüm 7'de yuvarlanarak belirtilmiştir.

%100 TAMAMLANMA DURUMUNA GÖRE				
B.B. NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV DAHİL)
1	1.661.000,00 TL	4.228.000,00 TL	1.661.000,00 TL	1.959.980,00 TL
2	1.314.000,00 TL	4.088.000,00 TL	1.314.000,00 TL	1.550.520,00 TL
9	3.880.000,00 TL	2.599.600,00 TL	3.880.000,00 TL	4.578.400,00 TL
10	20.000.000,00 TL	10.000.000,00 TL	20.000.000,00 TL	23.600.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>26.855.000,00 TL</b>	<b>20.915.600,00 TL</b>	<b>26.855.000,00 TL</b>	<b>31.688.900,00 TL</b>

%90,5 TAMAMLANMA DURUMUNA GÖRE				
B.B. NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV DAHİL)
1	1.503.205,00 TL	3.826.340,00 TL	1.503.205,00 TL	1.773.781,90 TL
2	1.189.170,00 TL	3.699.640,00 TL	1.189.170,00 TL	1.403.220,60 TL
9	3.511.400,00 TL	2.352.638,00 TL	3.511.400,00 TL	4.143.452,00 TL
10	18.100.000,00 TL	9.050.000,00 TL	18.100.000,00 TL	21.358.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>24.303.775,00 TL</b>	<b>18.928.618,00 TL</b>	<b>24.303.775,00 TL</b>	<b>28.678.454,50 TL</b>

**Not:** Müşterinin faaliyet alanı dikkate alınarak bağımsız bölümlerin, yasal koşullar yerine getirilmesi şartı ile ticari olarak kullanılması öngörülmüştür.

### 6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

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

Rapor tarihi itibarıyla değerlemesi yapılan arsa üzerinde inşai faaliyetler sürmekte olup, inşaat ~%90,5 tamamlanma seviyesindedir. Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatı belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumun uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak, rapor tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmemiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın portföyde "**PROJE**" olarak yer alması öngörülmüştür.

Diğer yandan riskli yapı şerhi bulunan ve yukarıda detaylı olarak açıklandığı üzere bu nedenle kat mülkiyetinden "Arsa"ya dönüşen ve hisseli hale gelen taşınmazın üzerinde yeni inşaat için (III-48.1) no.lu Tebliğin 26. madde 1. fıkrası ile bunun ilan ve bildirimini öngören 40. madde ç fıkrasını hükmünün yerine getirilmediği HALKGYO A.Ş.'den yazılı olarak teyit edilmiş, tapu kayıtlarında da bu yönde bir şerh tespit edilmemiştir. Ancak bu hususun taşınmazın niteliğine hanel getirmediği 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**

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut hali ile portföyde "PROJE" olarak yer alabilecektir.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-021	16.12.2016	11.225.000,-TL
2017-HALGGYO-27	18.12.2017	12.500.000,-TL

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

4/9 hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesi, 368 ada, 25 parselde tapu senedi belgesine göre "Arsa" vasıflı ve bu hali ile hisseli olması da dikkate alınarak hisse bazında proje değeri hesaplanmıştır. Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesi, 368 ada, 25 parselde tapu senedi belgesine göre "Arsa" vasıflı ve bu hali ile hisseli olması da dikkate alınarak hisse bazında proje değeri hesaplanmıştır. Taşınmazın 2017 yılı emlak rayiç bedelinin 4.045.000,-TL olduğu öğrenilmiştir.

**KDV HARİÇ YASAL DURUM 4/9 ORANLI ARSA PAYI DEĞERİ:**  
**13.130.000,-TL (ONÜÇMİLYONYÜZOTUZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV DAHİL YASAL DURUM 4/9 ORANLI ARSA PAYI DEĞERİ:**  
**15.493.400,-TL (ONBEŞMİLYONDÖRTYÜZDOKSANÜÇBİNDÖRTYÜZTÜRLİRASI)**  
olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**MEVCUT DURUM DEĞERİ:**

**MİMARİ PROJESİNE GÖRE 1 VE 2 BB NO.LU DAİRELER İLE 9 BB NO.LU BÜRO VE 10 BB NO.LU DÜKKAN İÇİN:**

%90,5 Tamamlanma Durumuna Göre Mevcut Durum Değeri						
BB No	Nitelik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri %100 (TL)	Satış Değeri %90,5 (TL)	Yaklaşık Mevcut Durum Değeri (TL)
1	Daire	151	11.000,00 TL	1.661.000,00 TL	1.503.205,00 TL	1.503.000,00 TL
2	Daire	146	9.000,00 TL	1.314.000,00 TL	1.189.170,00 TL	1.189.000,00 TL
9	Büro	194	20.000,00 TL	3.880.000,00 TL	3.511.400,00 TL	3.511.000,00 TL
10	Dükkan	250	80.000,00 TL	20.000.000,00 TL	18.100.000,00 TL	18.100.000,00 TL
TOPLAM				26.855.000,00 TL	24.303.775,00 TL	24.303.000,00 TL

**Not:** Müşterinin faaliyet alanı dikkate alınarak bağımsız bölümlerin, yasal koşullar yerine getirilmesi şartı ile ticari olarak kullanılması öngörülmüştür  
20.12.2018 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 5.2832 TL, 1 EURO: 6.0185 TL Satış; 1 USD: 5.2927 TL, 1 EURO: 6.0294 TL


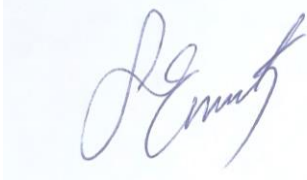

**Değerlemesi yapılan 368 ada, 25 parselde inşaatı süren bina için kat irtifakı rapor tarihi itibariyle tesis edilmediğinden, yasal durum hesaplaması arsa payına göre yapılmıştır. Mimari Projede HALKGYO A.Ş.'ne ait ünitelerin birlikte ve bir bütün olarak kullanılacağıının öngörülmesi yanında mimari proje alanları esas alınarak mevcut durum değeri belirlenmiştir. Kat irtifakının tesisi halinde raporun yenilenmesi gerektiği doğaldır.**

İşbu **2018-HALKGYO-0024** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebiyle ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26.12.2018  
(Ekspertiz tarihi: 24.12.2018)

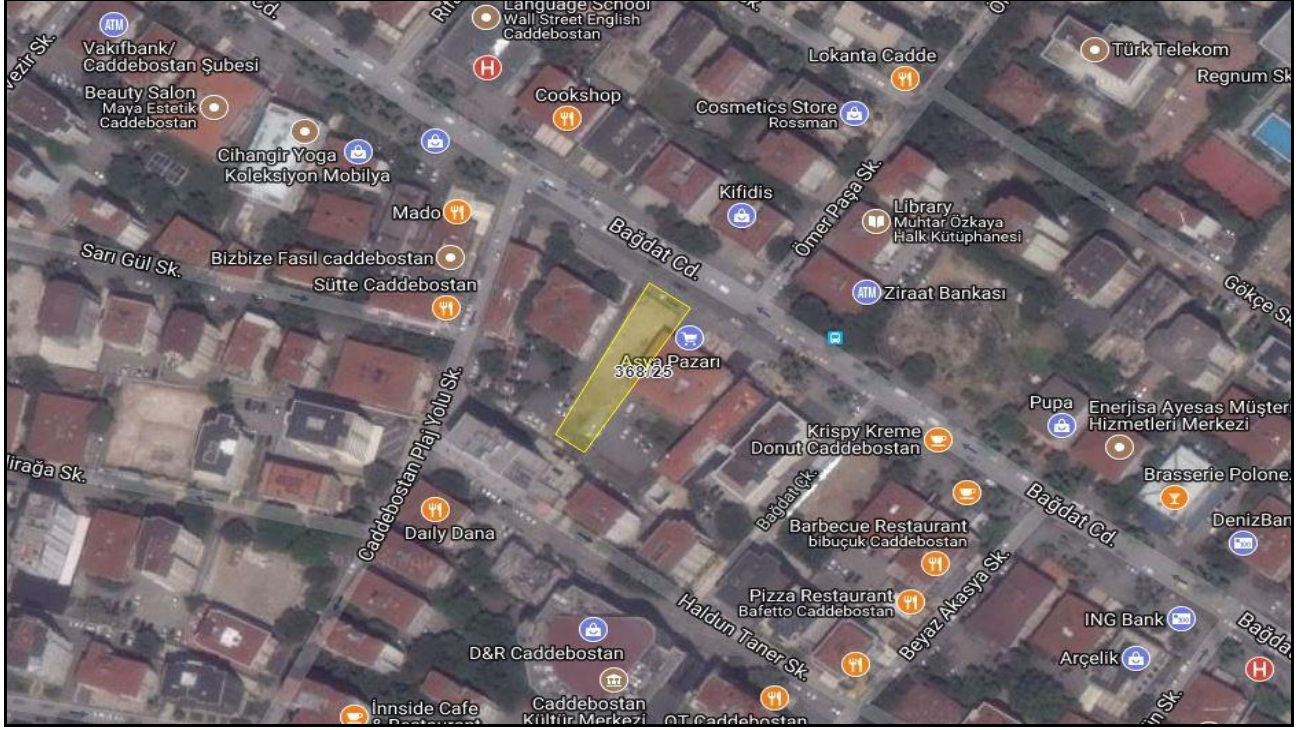
Saygılarımızla,

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

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <b>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Demirli İş Merkezi B Blok Kat: 7-D No: 705-600 - Seker / KÜLTÜR No: (0312) 338 30 00 - Fax: (0312) 338 30 02 Tic. Sic. No: 270944 / Şirket Sic. No: 270944 / Mers: 08100012709440000000 www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557

## BÖLÜM 8- EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafi



### 8-2 Fotoğraflar









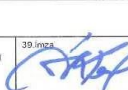






### 8-3 BELGELER

### YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU (YIKIM RUHSATI) ve YAPI RUHSATI

YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU										149659609	
1. Formu veren kurum KADIKÖY BELEDİYESİ											
2. Yanan / yıkılan yapının adresi											
İl: İSTANBUL			İlçe: KADIKÖY			Bucak: .....			Köy: .....		
Belediye: KADIKÖY BELEDİYESİ			Mahalle: CADDEBOSTAN			Mahalle tanımı kodu: 15					
Meridyen/bulvar/sadde/sokak/kişme adı: BAĞDAT CAD.					Cadde/Sokak tanımı kodu: 1						
Sıra adı: .....											
Mevki adı: .....											
Dış kapı numarası: 266		Kısmen yapıldığı/ise iç kapı		Posto kodu		3.Pafta no: 1064		4.Ada no: 366		5.Parsel no: 25	
6.Yanma amacı		9. Yanma/yıkılma durumu		10.Yanma/Yıkılma Tarihi		11.Yıkım projesi onay tarihi		12.Yapı Ruhsat Tarihi		13.Yapı Ruhsat No	
<input type="checkbox"/> Yanan <input checked="" type="checkbox"/> Yıkılan		<input checked="" type="checkbox"/> Tamamen <input type="checkbox"/> Kısmen		09.02.2017		09.02.2017					
16.Yanma nedeni:						17. Yıkılma nedeni:					
<input type="checkbox"/> 1. Elektrik kontağı						<input type="checkbox"/> 1. Deprem					
<input type="checkbox"/> 2. Elektrikli ev aletleri						<input type="checkbox"/> 2. Heyelan					
<input type="checkbox"/> 3. Kasıtlı olarak						<input type="checkbox"/> 3. Sel					
<input type="checkbox"/> 4. Soba						<input type="checkbox"/> 4. Yeni inşaat					
<input type="checkbox"/> 5. LPG tüpü						<input type="checkbox"/> 5. Tehlike oluşturmak					
<input type="checkbox"/> 6. Gaz kaçağı						<input type="checkbox"/> 6. Kamulaştırma					
<input type="checkbox"/> 7. Sigara						<input checked="" type="checkbox"/> 7. RİSKLİ YAPI					
<input type="checkbox"/> 8. Çocukların ateşle oynaması											
<input type="checkbox"/> 9. Başka bir yangından irayet						<input type="checkbox"/> 10. ....					
Yapı Sahibinin			Yıkım Yapan Yapı Müteahhidinin				Yıkım Sorumlusu Statik Fenni Mesulün				
18. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no. YIKSEL GÖRGEÇ, HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HİS.S. 25510560318			23. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no. MAHMUT BULUT, BULUT İNŞAAT MAHMUT BULUT, 39095811522				34. Adı, soyadı, unvanı İRFAN KARTAL, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
19. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			24. Hükümlü durumu E92323				25. Oda sicil no. E92323				
20. Vergi kimlik no.			26. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KÜÇÜKYALI				27. Vergi kimlik no. 1900522780				
21. Adres 19 MAYIS MAH. MERCAN SK. STFA SİTESİ B 1 BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 30 KADIKÖY / İSTANBUL			28. Sigorta sicil no 0				29. Sözleşme tarihi 09.02.2017				
22. İmza 			30. Sözleşme no -				31. Yapı müteahhidi yetki belge no 0034111653098121				
23. Adres KARLIKTEPE MAH. BEYDAĞI SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 KARTAL / İSTANBUL			32. Adres KARLIKTEPE MAH. BEYDAĞI SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 KARTAL / İSTANBUL				33. İmza 				
38. Adres YENİSAHRA MAH. KOÇ CAD. NO: 43 İÇ KAPI NO: 5 ATAŞEHİR / İSTANBUL			39. İmza 								
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler					
40. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları		41. Bağımsız bölüm sayısı		42. Yüzölçümü		43. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		44. Yapıda konut birimi (dare) sayısı		45. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	
1110 - Mesken		5		827		8		5		199	
1220 - Ofis ve İşyeri		3		266		47. Yapının yol kotu altı kat sayısı		48. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		49. Yapının toplam kat sayısı	
						2		4		6	
						50. Yapının yol katları yüksekliği		51. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)		52. Yapının toplam yüksekliği (m)	
						5.2		13		18.2	
1110 - Mesken		8		1093		53. Sigortalı İse Sigorta Bedeli (TL)					
Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Dış Dolgu Maddesi Cinsi											
54. Yapının Taşıyıcı Sistemi						55. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas)						<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem					
<input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir)						<input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem					
<input type="checkbox"/> 3. Prefabrik						<input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem					
<input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik						<input type="checkbox"/> 2. Tuğla					
<input type="checkbox"/> 5. Karna						<input type="checkbox"/> 4. Ahşap					
<input type="checkbox"/> 6. ....						<input type="checkbox"/> 6. Gazbeton					
						<input type="checkbox"/> 7. Beton blok					
						<input type="checkbox"/> 8. Hafif					
						<input type="checkbox"/> 9. ....					
56. Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih SERHAT SEKER İNŞAAT MÜHENDİSİ 1360529692			57. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası UTKU SALIH YAVUZ BÜRO SORUMLUSU 18176296516			58. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih FEYZA GÜR BAYKARA YAPI KONTROL MÜDÜRÜ 26259077326			59. Onay kodu 52058729		
60. Diğer Hususlar											
BİNA E KATLI 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUP TOPLAM 1093 M <sup>2</sup> DİR ÇEVRE KORUMA VE KONT MÜD 31 01 2017 TARİH VE 6242 SAYILI YAZISI, RİSKLİ YAPI KENTSEL YENİLEME BÜRİ 30 01 2017 TARİH VE 3676 SAYILI YAZISI											

### YAPI RUHSATI

146068721

1 Ruhsat Veren Kurum KADIKÖY BELEDİYESİ	9 Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Restorasyon <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Güçlendirme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> Geçici <input type="checkbox"/> İsim değişikliği <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> İnat duvarı <input type="checkbox"/> Dolgu <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı	10 Ruhsatın onay tarihi 13.10.2017	11 Ruhsat no 000796-17	12 İlk ruhsat tarihi 11.05.2006	13 İkinci ruhsat tarihi 18.07.17	14 İmar planı onay tarihi 11.05.2006	15 İmar durumu no 69000	16 İmar durumu tarihi 11.05.2006	17 Zemin etüdü onay tarihi 17.05.2017	
2 Ruhsat verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Bucak: KADIKÖY BELEDİYESİ Mahalle/Mevki: CADDEBOSTAN Meydan/bulvar/cadde/sokak/köşe adı: BAĞDAT CAD. Cadde/Sokak tanımlama kodu: 1 Diş kapı no: 286 Site adı: 8 Yapı Kimlik No: 704121490	18 Parselasyon plan onay tarihi 11.05.2006	19 Parselin kullanma amacı KONUT-TİCARET	20 Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 923.06	21 Tapu tescil belgesi veren kurum KADIKÖY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	22 Tapu tescil belgesi tarihi 26.09.2017	23 Tapu tescil belgesi no 93542	24 ÇED raporu onay tarihi 13.10.2017	25 Planlanan inşaat başlama tarihi 13.10.2017	26 Planlanan inşaat bitirme tarihi 13.10.2022	27 Ruhsatın geçerlilik tarihi 13.10.2022

<b>Yapı Sahibinin</b> 28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HİS. 34 Oda sicil no 921704 29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı 30 Vergi kimlik no 31 Adres TATLISU MAH. ERTÜRLÜGAZI SK. NO. 1 İÇ KAPI NO. 2 UMRANIYE / İSTANBUL 32 İmza L. Akonda	<b>Yapı Müteahhidinin</b> 33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no CAN YÜRÜAL CNV YAPI MİMARLIK SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ 32515263670 34 Oda sicil no 921704 35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı ERENKÖY 36 Vergi kimlik no 2110676009 37 Sigorta sicil no 38 Sözleşme tarihi 03.11.2016 39 Sözleşme no 25273 40 Yapı müteahhidi yetki belge no 0034313274695403 41 Sicile esas adres CADDEBOSTAN MAH. BAĞDAT CAD. NİSANCIL BLOK NO. 353 İÇ KAPI NO. 11 KADIKÖY / İSTANBUL 42 İmza T. Şenel	<b>Şantiye Şefinin</b> 43 Adı soyadı, unvanı BASRI ASLAN, YÜKSEK MİMAR 44 TC kimlik no 29053551550 45 Oda sicil no 241350 46 Sigorta sicil no 47 Sözleşme tarihi 11.09.2017 48 Sözleşme no 87992 49 Adres KÜÇÜKBAKIRKÖY MAH. SERİF ALI CAD. DAĞHAN APT. BLOK NO. 42 İÇ KAPI NO. 12 ATAŞEHİR / İSTANBUL 50 İmza S. Şenel
---	--	--

<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>	<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>
51 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları 1110 - Mesken: 8 1220 - Ofis ve İşyeri: 2 3 - Ortak Alan (Ortak Alan): 866 Toplam 1110 - Mesken: 10	52 Bağımsız bölümler sayısı: 8 53 Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m <sup>2</sup> ): 1256 54 Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 490 55 Benzer yapı sayısı: 10 56 Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 10 57 Yapıda konut birim(daire) sayısı: 8 58 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 303 59 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2612 60 Toplam yapı sayısı: 1 61 Toplam bağımsız bölüm sayısı: 10 62 Toplam konut birim(daire) sayısı: 8 63 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 303 64 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2612 65 Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 66 Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5 67 Yapının toplam kat sayısı: 7 68 İlave kat sayısı: 69 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 4,8 70 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18 71 Yapının toplam yüksekliği(m): 22,8 72 İlave kat yüksekliği(m): 73 Yapının sınıfı: IV 74 Yapının grubu: A 75 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 882 76 Yapının maliyeti (TL): 2303784 77 Yapının arsa değeri (TL): 9102054,94 78 Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 11405938,94 79 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 2303784

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>	80 Isıtma Sistemi 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4 Soba <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/>	86 Tesisatlar 1 Aritma <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pis su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/>	87 Ortak Kullanım Alanları 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Komorluk <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/>	88 Yapının Taşıyıcı Sistemi 1 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1 1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1 2 Ahsap <input type="checkbox"/> 1 1 2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1 3 Çelik <input type="checkbox"/> 1 1 3 Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/>	89 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi 1 Briket <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahsap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Half panel <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/>	90 Doğeme 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2 Mantar doğeme <input type="checkbox"/> 3 Asmolon <input type="checkbox"/> 4 Ahsap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--	--	--	--	---	--

<b>Yapı Projeleri</b>	91 Onay tarihi 21.07.2017	92 Adı soyadı CAN YÜRÜAL	93 TC kimlik no 32515263670	94 Oda sicil no 45349	95 Adresi CADDEBOSTAN MAH. BAĞDAT CAD. NİSANCIL BLOK NO. 353 İÇ KAPI NO. 11 KADIKÖY / İSTANBUL	96 İmza T. Şenel
24.08.2017	PROJE MÜELLİFINİN	ZEYNEP LALE EKE KOÇ	51157193596	15762	FENERYOLU MAH. YAZICIBASI SK. YUVAM BLOK NO. 19 İÇ KAPI NO. 16 KADIKÖY / İSTANBUL	S. Şenel
08.08.2017		OMER ULLUĞNOYAN	19943272580	20276	HUZUR MAH. SOĞUT SK. NO. 26 İÇ KAPI NO. 1 UMRANIYE / İSTANBUL	
08.08.2017		TURKAY ARSLAN	27358102200	67427	ABDURRAHMANGAZI MAH. SEVENLER CAD. EĞEBOYU SİTESİ B BLOK NO. 1B İÇ KAPI NO. 54 SANCAKTEPE / İSTANBUL	
17.05.2017		AYHAN AYDOĞAN	15338459772	9693	NECİP FAZİL MAH. GAFFAR OKKAN CAD. NO. 3 İÇ KAPI NO. 2 UMRANIYE / İSTANBUL	
17.05.2017		İNCI PUYAN	20401530128	5227	NECİP FAZİL MAH. GAFFAR OKKAN CAD. NO. 3 İÇ KAPI NO. 2 UMRANIYE / İSTANBUL	
17.05.2017		EŞREF ARBAL	51826519894	77982	MİMAR SİNAN MAH. HAKİMİYETİ MİLLİYE CAD. EMLAK BANKASI ÇARŞISI BLOK NO. 47 İÇ KAPI NO. 1 UŞKUDAR / İSTANBUL	
21.07.2017		YUSUF ŞİMŞEK	41200187924	13014	MİMAR SİNAN MAH. SAİR RUHI SK. NO. 53 İÇ KAPI NO. 8 UŞKUDAR / İSTANBUL	

Yapı Denetimi					
Mimar	97 Adı-soyadı	98 TC kimlik no	99 Oda sicil no/Denetçi belge no	100 Adresi	101 İmza
Statik Elektrik Mekanik tesisat	MESULÜN FENNİ	CENGİZ ERGİN	43471291720	18920	EĞİTİM MAH. AHSEN ÇIKMAZI SK. ERDEMLER İS M. BLOK NO 2/1 İÇ KAPI NO 9 KADIKÖY / İSTANBUL EĞİTİM MAH. AHSEN ÇIKMAZI SK. ERDEMLER İS M. BLOK NO 2/1 İÇ KAPI NO 9 KADIKÖY / İSTANBUL EĞİTİM MAH. AHSEN ÇIKMAZI SK. ERDEMLER İS M. BLOK NO 2/1 İÇ KAPI NO 9 KADIKÖY / İSTANBUL EĞİTİM MAH. AHSEN ÇIKMAZI SK. ERDEMLER İS M. BLOK NO 2/1 İÇ KAPI NO 9 KADIKÖY / İSTANBUL
		SELÇUK KAYMAZ	45097099834	23979	
		SAMI PEHLIVAN	21431167926	9822	
		ZEKİ AKBAL	43450333724	8196	
				KLT KONTROL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Eğitim mah. Poyraz Sok. No:9 Erdemler İş Merkezi D:5/A Kadıköy/İST. Kadıköy V.D.: 193 040 1794 Tic.Sic.No: 935687	
Yapı Denetim Kuruluşu					
102 Kuruluşun adı KLT KONTROL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ		103 Yetkilisinin adı-soyadı, TC kimlik no MEHMET AKIF CIRIT, 48613054102	104 Vergi kimlik no 1930407794 105 İzin belge no ve sınıfı 2309-4A	106 Adres EĞİTİM MAH. AHSEN ÇIKMAZI SK. ERDEMLER İS M. BLOK NO 2/1 İÇ KAPI NO 9 KADIKÖY / İSTANBUL	107 İmza
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
108 Gelirin Mahiyeti	109 Makbuz Tarihi	110 Makbuz No	111 Tutarı (TL)	112 Dolgu Miktarı(m <sup>3</sup> )	113 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1.Yol-kanal harcı	26.09.2017	J-738705	135867,63		3370
2.Bina inşaatı harcı	29.09.2017	J-740926-27	8734,03	114 Kullanılmayan kazı miktarı(m <sup>3</sup> )	3370
3.Otopark bedeli				115 Kullanılmayan kazının dokümanı yer	İSTAÇ A Ş. ŞİLE SAHİLKOY REHABİLİTE MAKSATLI DOLGU SAHAŞI
4.Ceza					
5.Diğerleri 1					
6.Diğerleri 2					
7.Toplamı			144601,66		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelendirilmiştir. <b>TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI</b> ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanılıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b> . 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.					
116 Deneyen teknik elemanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih ECE MEMLURAN İKİŞ İNSANİTARH 35 97 194510 13.10.17	117 Kontrol edenin adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HASAN AKYILDIZ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 37069876512 16.10.17	118 Onaylayanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MEHMET ENGÜR BAŞKAN A. BAŞKAN YRD. 10514535318 13.10.17	119 Onay kodu 24788521		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
120 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 İnşaat başlama tarihi		
			... / ... / 20...		
Vize Kontrolü					
124 Vize adı	125 Kontrol tarihi	126 Fenni Mesullerinin adı, soyadı, imzası	127 Teknik elemanın adı-soyadı, imzası	128 Kontrol edenin adı-soyadı, imzası	
1 Toprak	... / ... / 20...				
2 Zemin aplikasyon	... / ... / 20...				
3 Temel	... / ... / 20...				
4 Bodrum	... / ... / 20...				
5 Subasman	... / ... / 20...				
6 Kat	... / ... / 20...				
7 Çatı	... / ... / 20...				
8 Su yalıtımı	... / ... / 20...				
9 İsi yalıtımı	... / ... / 20...				
10 Kanalizasyon / Fosseptik	... / ... / 20...				
11 Mekanik tesisat	... / ... / 20...				
12 Elektrik / İletişim tesisatı	... / ... / 20...				
129. Diğer Hususlar					
PROJE NO 2017/67601 - 6308 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU MEVCUTTUR. 08.09.2013 TARİHLİ P A T I . YONETMELİĞİNE GÖRE İNCELENMİŞTİR. ÇEVRE KORUMA VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21.08.2017 GÜN E 48965 SAYILI YAZISI 27 ADET AÇIĞI DİKLİMEDEN BAHÇE DÜZENİ YAPILMADAN İSKAN VERİLMEZ. 6 ADET AÇIK 11 ADET KAPALI TOPLAM 17 (ONVEDİ) ADET OTOPARK YERİ PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLANMIŞTIR. ENGELELER YONETİMELİĞİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR. BİNANIN İHTİYACI OLAN ÇOP KONTEYNERİ VE ATIK KONTEYNERİ PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLANACAKTIR. ZEMİNDE SUYA KARŞI YALITIM (BOHÇALAMA) YAPILMADAN TEMEL İNŞAATINA BAŞLANILMAZ. 156 VE 26 PARSELLERDE İKSA TEDBİRİ ALINMADAN TEMEL İNŞAATINA BAŞLANILMAMALIDIR. TEMEL ALTI KAZIK PROJESİ UYGULANMADAN TEMEL İNŞAATINA BAŞLANILMAMALIDIR. 27.07.2017 TARİH VE 1417359 SAYILI YİBB - BİLGİ İŞLEM NO 2017/585					





**PROJE**

H: 18.00 m. İrtifalı yerde, sayısız ve benzeri diğer konularla.

2BK+2K+4NK'li B.A.K sistemde Konut + Dükkan + ofis inşaatıdır.

Mimari ve Statik Projelerdeki Ölçü ve hatalar ile hesaplardan doğacak mesuliyet proje sahibi olarak taraflarına aittir.

**MİMARİ PROJE**      PROJE NO: 2017- 67601

**CNV ARCHITECTURE PROJECT®**      C. 72000 924-18 at Cad. No:353 N. 5Y / İSTANBUL T. 0 2 1 5 3 5 6 5 3 3 0

PROJE MÜELLİFİNİN ADI ve SOYADI	ODA SİCİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE SİCİL NO	SORUMLULUK İMZASI
MİMARİ	Mimar Can VURAL	45349	34-7095	2068 <b>CNV YAZI</b>

BEL. TESCİL	ODA VİZESİ	
	mimari	statik
	16 Ocak 2017	
	2017/500	

ÇİZEN :	KONTROL :

YAPININ SAHİBİ	HALK GYO A.Ş. ve HİSSEDARLARI
KUL. AMACI	TİCARET + KONUT

İLÇESİ	KADIKÖY	H : 18.00 m. İrtifalı yerde, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal katlı inşaat KATI KONTROL TAHIHİ No: 9 Etiler / Beşiktaş / İstanbul Kadıköy V.D. 193 040 7794 Tic Sic. No: 295587 Dav No: 15020
MAHALLESİ	CADDEBOSTAN	
MEVKİİ	-	
PAFTA	106 / 4	
ADA	368	
PARSEL	25	

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE									
MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI ( m² )	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	HAREKET YÜK kg / m²

Yukarıda belirtilen yerde yapmak istenen maliyeti yazılı inşaat alt proje ... / ... / 20...  
 gönlü ..... sayılı İmar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre teklif olunarak  
 tarafımdan tasdik olmuştur.

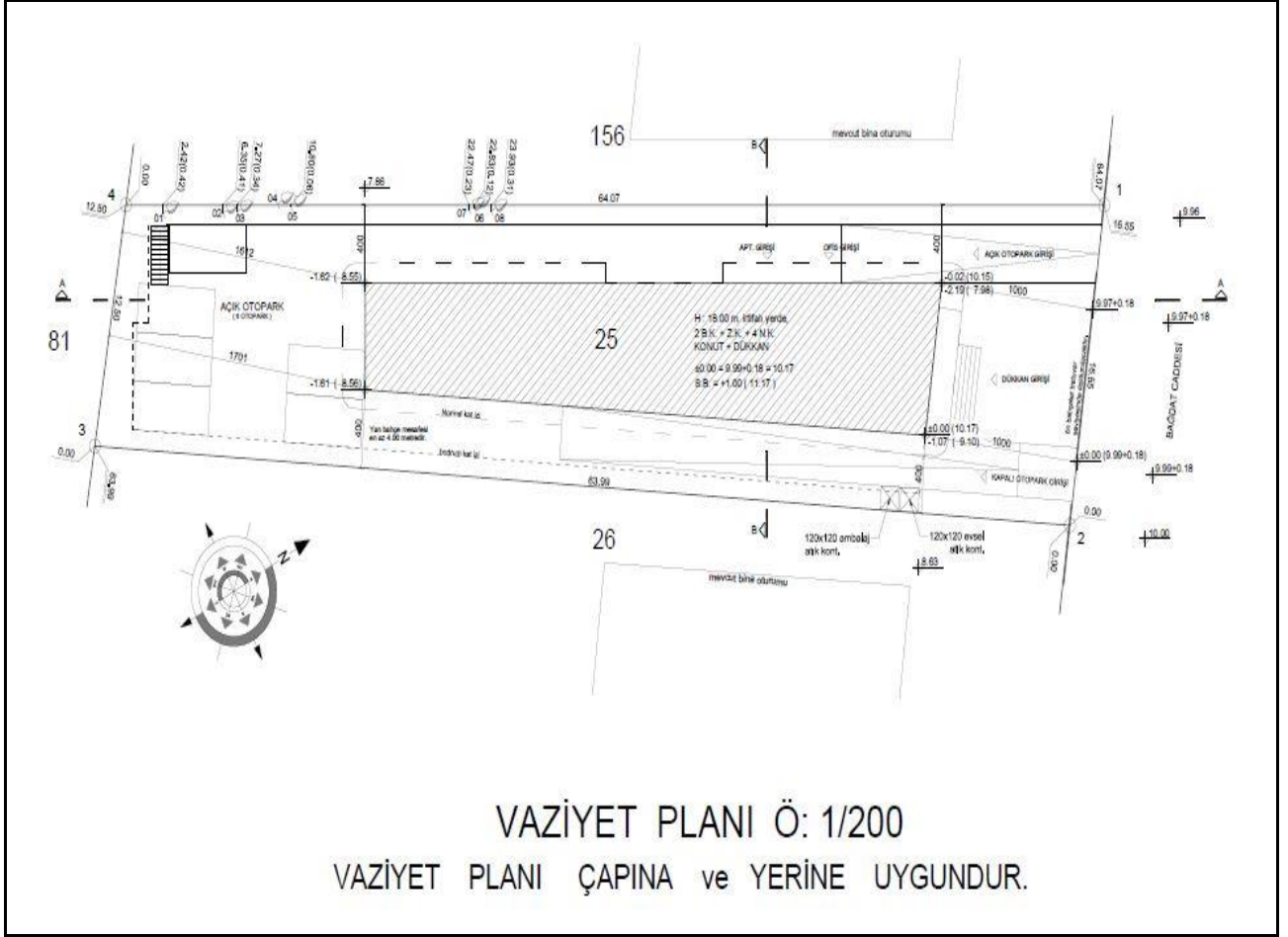
**CNV YAZI**  
 MİMARLIK ŞİRKETİ  
 Cadde No: 353 / 11 / 5  
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
 Tel: 0212 356 53 33

**KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

RAPORTÖR	RUH. BÜRO ŞEFİ	MÜD. MUAVİNİ	PROJE NO:
			İMAR MÜDÜRÜ

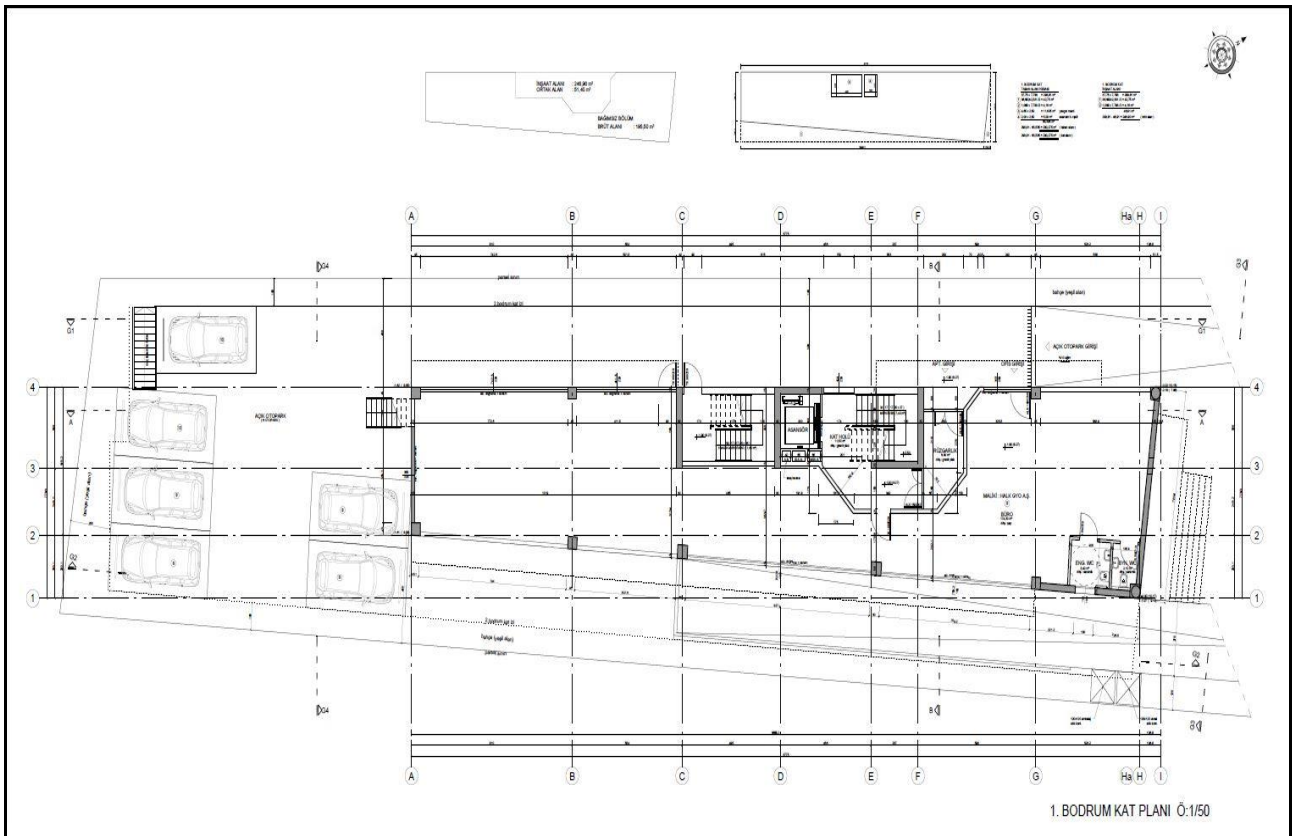
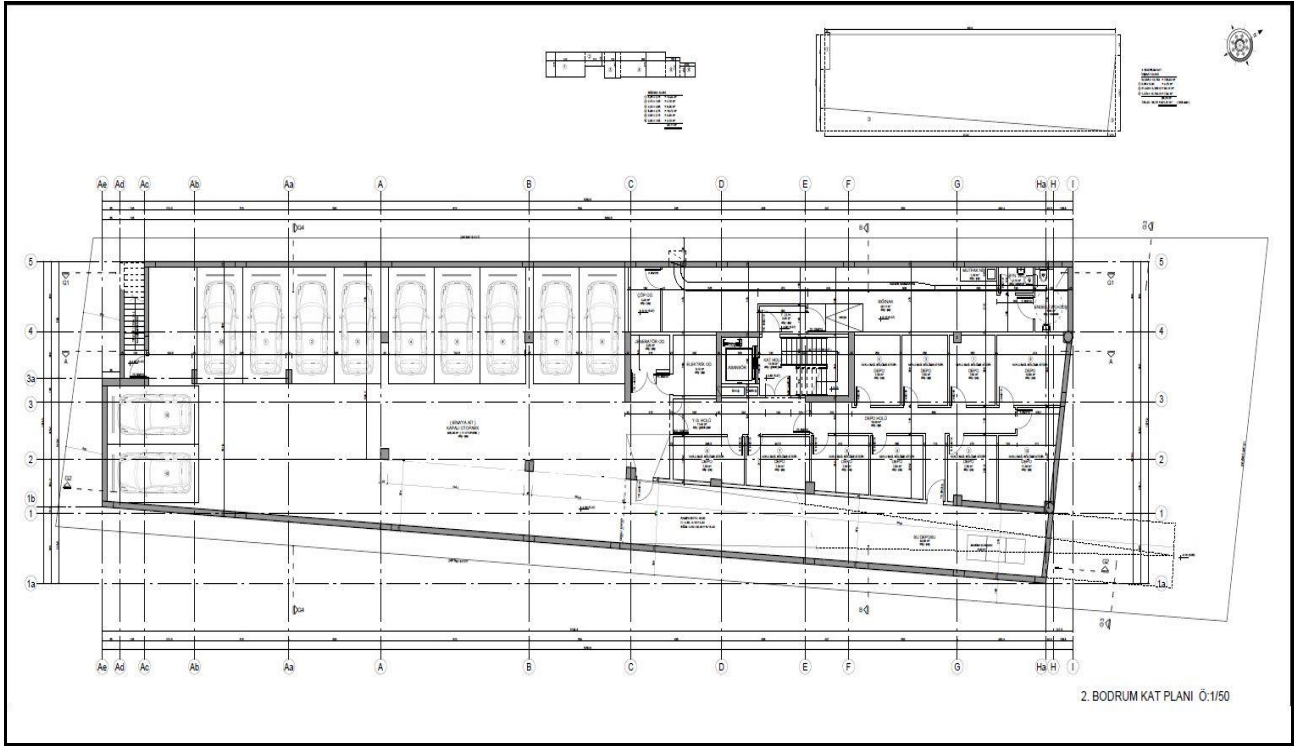
Ahmet Göran  
 İnşaat Mühendisi  
 21-07-2017

21.07.17

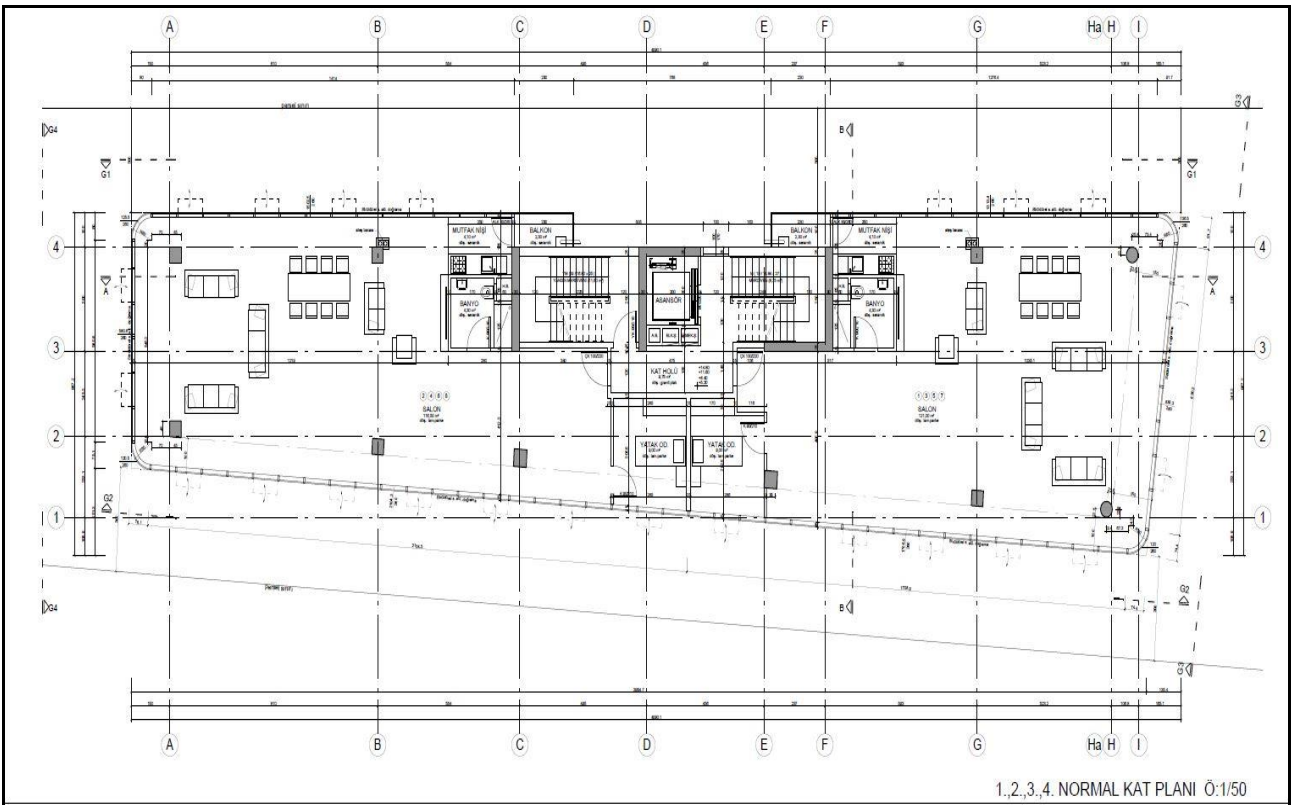
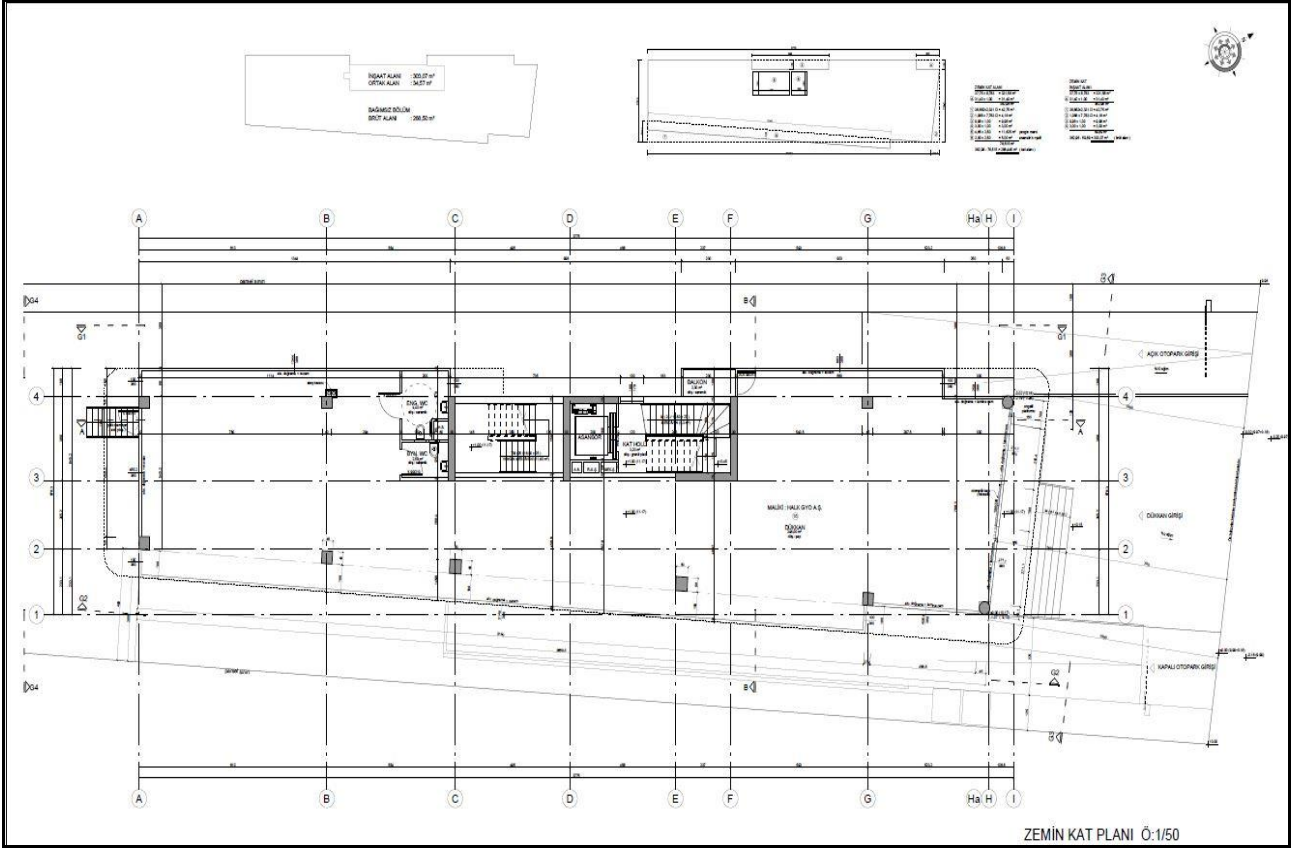


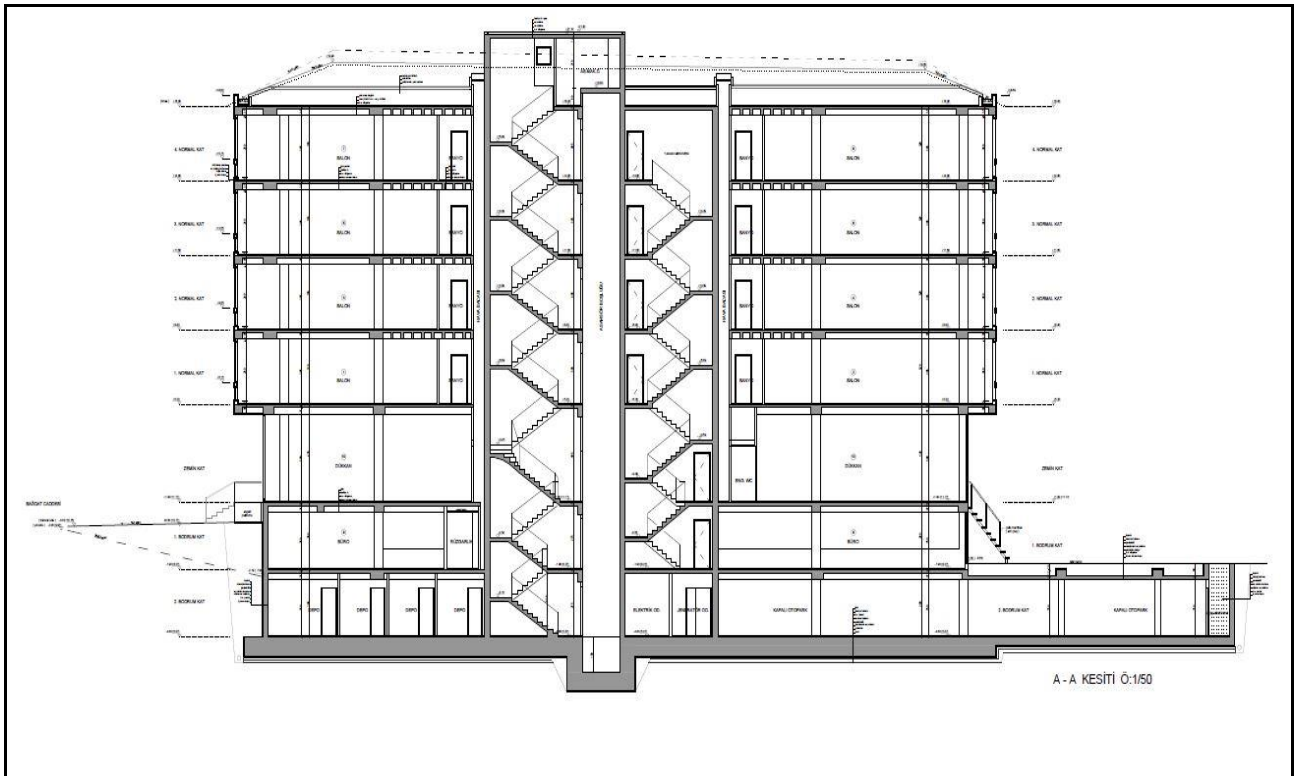
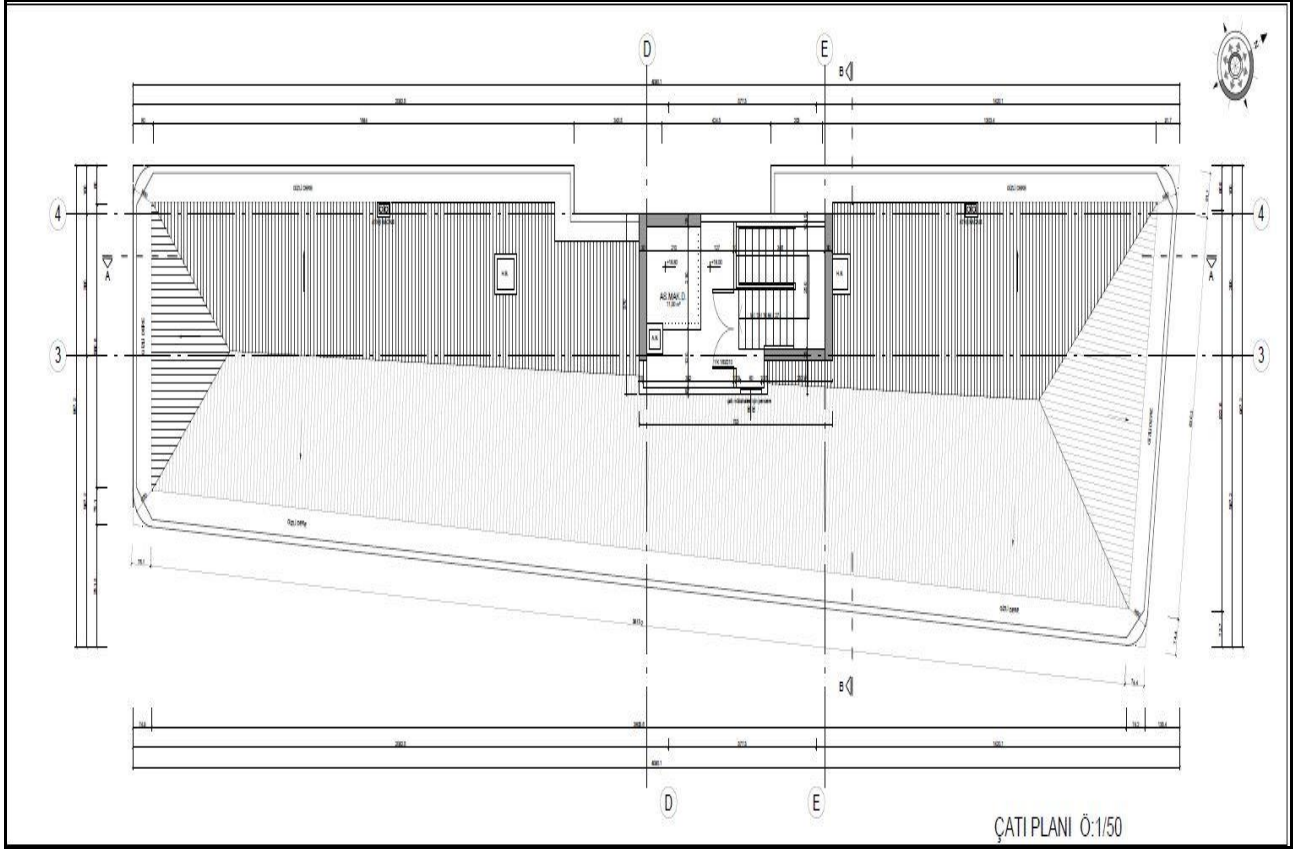
**BB LİSTESİ**

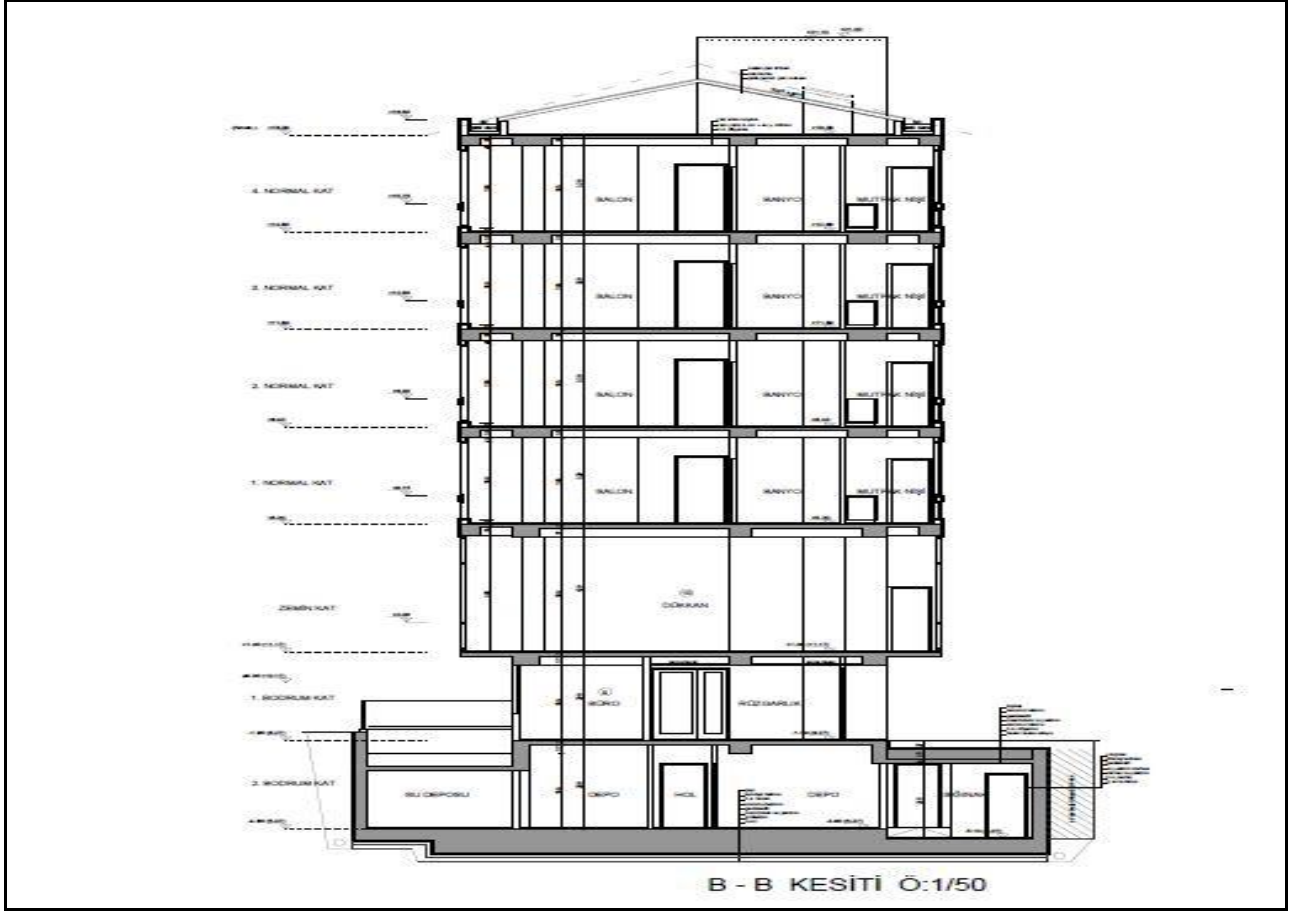
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ							
Bağımsız Bölüm No.	Bulunduğu Kat	Niteliği	Arsa Payı	Eki	Maliki	Bağ. Bölüm Yapı İnş. alanı	İmza
9	1. Bodrum kat	Ofis		depo	HALK GYO A.Ş.		
10	Zemin kat	dükkan		depo	HALK GYO A.Ş.		
1	1. Normal kat	daire		depo	HALK GYO A.Ş.		
2	1. Normal kat	daire		depo	HALK GYO A.Ş.		
3	2. Normal kat	daire		depo	FAİK KOPARAN		
4	2. Normal kat	daire		depo	FAİK KOPARAN		
5	3. Normal kat	daire		depo	YAŞAR KÜÇÜKÇALIK		
6	3. Normal kat	daire		depo	YAŞAR KÜÇÜKÇALIK		
7	4. Normal kat	daire		depo	YAŞAR MELEK KÖSOĞLU		
8	4. Normal kat	daire		depo	YAŞAR MELEK KÖSOĞLU		
toplam							
TOPLAM 10 ( ON ) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.							











**İMAR DURUMU YAZISI ve PAFTASI**

Evrak Tarih ve Sayısı: 31/10/2018-E.54115



T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı :85812958-310.05.01  
Konu :368 ADA 25 PARSEL

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Dermici İş Merkezi, B Blok, Kat : 7-8 D: 708-808 Selçüklü / Konya

İlgi : 26/10/2018 tarihli ve 79832 sayılı dilekçe

Kadıköy - Caddebostan Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parsel, 11.05.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile Plan Notu Tadilatları ile Lejandı Değişikliğine göre Hmax:18.00m(5kat), maxTAKS:0.25, Ayrık Nizam yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinize rica ederim.

**e-İmzalıdır**  
Zerrin KARAMUKLUOĞLU  
Plan ve Proje Müdürü

Ek: İmar Plan Örneği (1 sayfa)

5070 Sayılı Kanuna  
göre Elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
12 Kasım 2018  
Ali Rıza Polat  
Memur



Evrak Doğrulama İçin: [https://ebys.kadikoy.bel.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BE6PBCFMK](https://ebys.kadikoy.bel.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6PBCFMK)

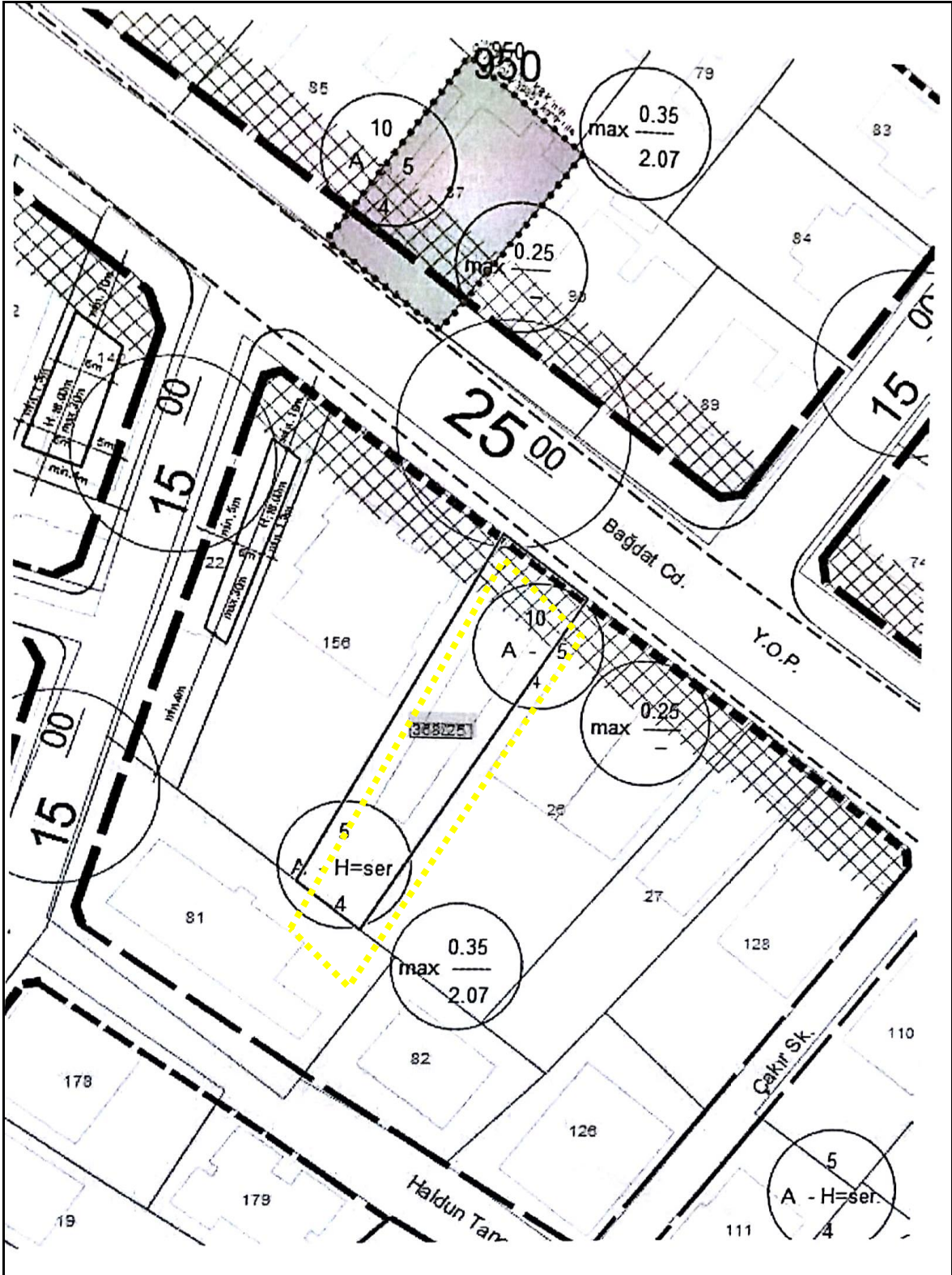
Adres: Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 34722 Kadıköy/İstanbul

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Anıl Halis AKAR  
Unvanı: Yüksek Mimar

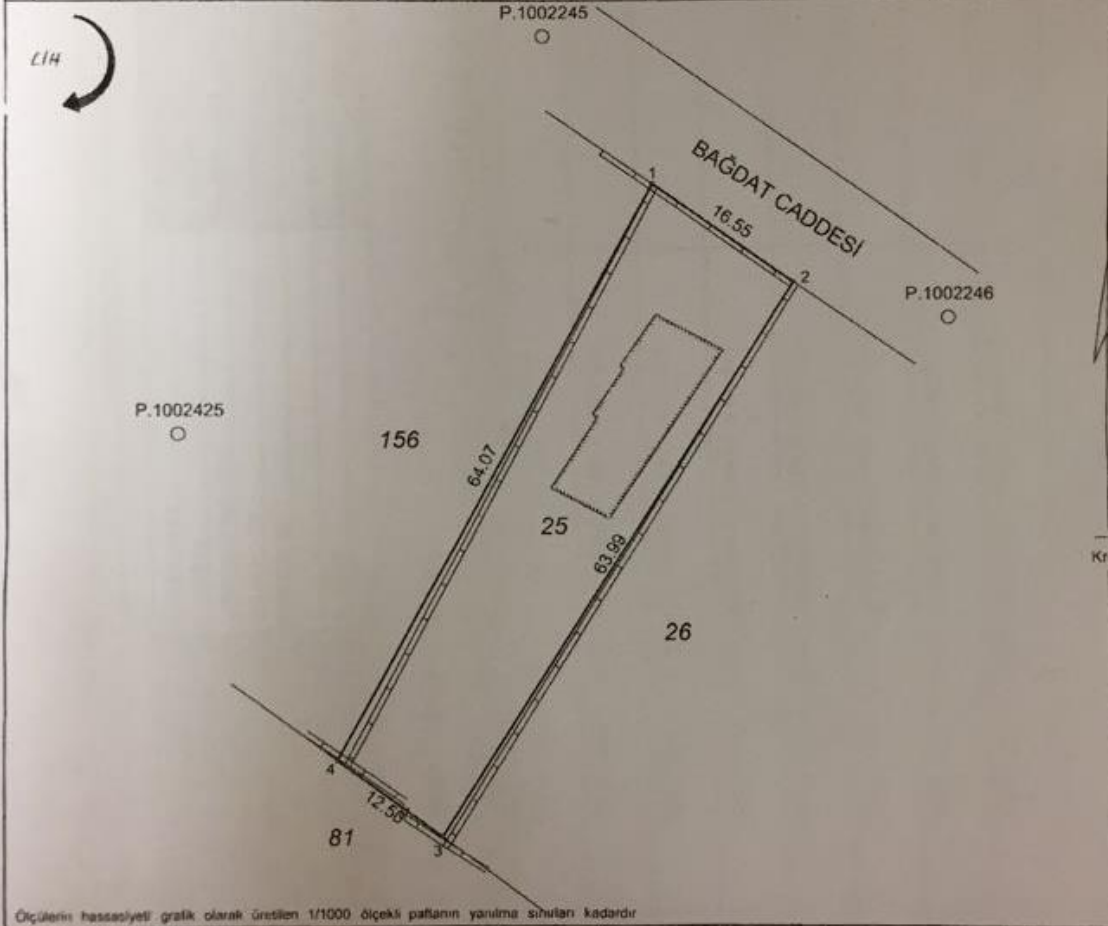
Telefon: 216 542 50 00 Faks: 216 41 43 897

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulaması [https://ebys.kadikoy.bel.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BE6PBCFMK](https://ebys.kadikoy.bel.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6PBCFMK) adresinden yapılabilir.





İli		İSTANBUL		İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ 3423-28 NOLU LİHKAB APLİKASYON KROKISI				Koşe Koordinatları			
İlçesi		KADIKÖY									
Mah./Köy		ERENKÖY									
Pafta No		106/4									
Ada No		368									
Parsel No		25		Y		X					
Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri		Ücret Akıncısı					
Tapu Alanı		Alım Yüzölçümü		Tarih	No	Tarih	No				
902.00 m <sup>2</sup>		923.06 m <sup>2</sup>		07.11.2016	1824	08.11.2016	9840				
Poligonlar	No	Y		X		Poligonlar	No	Y		X	
		m	cm	m	cm			m	cm	m	cm
	P.1002245	-400	491	-1266	895						
	P.1002246	-329	395	-1318	914						
	P.1002425	-422	883	-1340	126						



Ölçülerin hassasiyeti grafik olarak üretilen 1/1000 ölçekli paftanın yanına şifalanı kadardır

Ünvanı	Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden	
	Taşınmaz Malik	Teknisyen/Tekniker	Teknisyen/Tekniker	Kont.Me	Kont.Müh.
Adı Soyadı	vek.Fatih KULŞ	Vedat AYTEKİN	Orhan YILMAZ		
Tarih	07.11.2016	07.11.2016	07.11.2016		
İmza					

07.11.2016

## EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ

<b>KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		ARSAYA AİT BİLGİLER		1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA	
<b>EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ</b> (ARSA)		Mükellef Arsv No. : 606648	1. Belediye sınırları veya mücavir alanları içinde ise belediyenin adı		KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
Dönem : 2018		Mükellef Sicil No. : 1578005	2. Bulunduğu köy veya mahallenin adı		CADDEBOSTAN MAH.		
Vergi Numarası* : 4560466076		3. Cadde ve Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)		BAĞDAT CAD.			
<b>TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ</b>		<b>TAPU BİLGİLERİ</b>		<b>VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>M Ü K E L L E F İ N</b>	Soyadı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Mahalle/Semt	4 Tapuda kayıtlı olduğu	5. Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	902,00		
	Adı (Kurum ise Ünvanı) : HALK GAYRİMENKU	Cadde - Sokak		6. Hisseli ise hisse nispeti	4 / 9		
	Baba Adı :	Kapı No. : Daire No. :		7. Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	400,89		
	Anne Adı :	İl - İlçe : /		8. Arsanın İktisap tarihi	20/03/2017		
	Doğum Yeri / Tarihi : /01/01/1900	Mahalle/Semt : YUKARI DUDULLU MAH.	9. Kısıtlılık hali varsa başlangıç yılı *				
	Nüfusa K. Olduğu Yer :	Cadde - Sokak : ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ TATLISU M/	10. Beyan tarihindeki rayiç bedeli (Hisseye isabet eden) **	6.013.350,00			
	Uyruğu : - Cinsiyeti : Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>	Kapı No. : 1 Daire No. : 4	11. Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden)	,00			
	Cilt No. : Aile Sıra No. : Sıra No. :	İl - İlçe : İSTANBUL / ÜMRANİYE	12. Vergiye tabi rayiç bedel (Hisseye isabet eden)	6.013.000,00			
<b>TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ</b>		<b>TABLO III</b> Bu Beyana Ait Borç Bulunmaktadır.		<b>ASGARİ BEYANIN HESABI</b>			
1- Arsalann Rayiç Bedelleri Toplamı	2- Vergilendirme Dönemleri (Yıllar)	3- Muafiyetler	4- Vergiye Tabi Rayiç Bedel (Matrah) (2-4)	5- Vergi Oranı (Binde)	6- Ödenecek Vergi Tutarı (5*6)		
6.013.350,00	2018	0,00	6.013.350,00	0,006	36.080,10		
0,00	0	0,00	0,00	0	0,00		
0,00	0	0,00	0,00	0	0,00		
0,00	0	0,00	0,00	0	0,00		
(BELEDİYECE DOLDURULACAKTIR)		Beyannamenin Veriliş Nedeni		ASGARİ BEYANIN HESABI			
Elden <input checked="" type="checkbox"/> Posta <input type="checkbox"/>		Normal		Beyan Hesap Yılı			
Beyannamenin Kabul Tarihi : 30/03/2017		Açık		13. İlan edilen asgari (m <sup>2</sup> ) birim değeri			
Tahakkuk Fisinin Tarihi :		Tarih ve İmza		14. Arsanın Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) (Hisseli ise hisseye isabet eden m <sup>2</sup> )			
No : 6651370 / 1		11.06.2018 60551		15. Asgari ölçülere göre hesaplanan değer (13*14)			
				6.013.350,00			



\* Varsa, vergi dairesinden alınmış olan numara yazılacaktır.

Not : 1) İştirak halinde mülkiyette müşterek imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösteren bir liste beyannameye eklenecek ve mükelleflerin tamamı beyannameyi imza edeceklerdir.  
2) Müşterek mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.  
3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arsalardan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kıymet beyanı defterlerine yazdırmak suretiyle beyan edilemez.

\* Varsa, belediyece uygulanan kısıtlılık halinin başlangıç tarihi  
\*\* Beyan edilecek bedelin, 15 no.lu sıradaki değerden aşağı olması mümkün değildir.

Not : Bir mükellefe ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannamenin yetmemesi halinde, yeten kadar beyanname doldurularak birbirine iliştrir.

**TAPU SENEDİ VE TAKBİS BELGESİ**

<b>İli</b>	İSTANBUL	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
<b>İlçesi</b>	KADIKÖY					
<b>Mahallesi</b>	ERENKÖY					
<b>Köyü</b>						
<b>Sokağı</b>						
<b>Mevkii</b>						
<b>Satış Bedeli</b>		<b>Pafta No.</b>	<b>Ada No.</b>	<b>Parsel No.</b>	<b>Yüzölçümü</b>	
0.00      106			368	25	ha	m <sup>2</sup>
					223.06 m2	
<b>GAYRİMENKULÜN</b>	<b>Niteliği</b>	arsa.				
	<b>Sınırı</b>	Planındadır Zemin Sistem No : 21906883				
	<b>Edinme Sebebi</b>	Teknik Hataların (Yüzölçümünün) Düzeltilmesi işleminden.				
	<b>Sahibi</b>	Malikler arka sayfadadır...				
<b>Geldisi</b>	<b>Yevmiye No.</b>	<b>Cilt No.</b>	<b>Sahife No.</b>	<b>Sıra No.</b>	<b>Tarihi</b>	<b>Gittisi</b>
<b>Cilt No.</b>	21716	91	8955		10/07/2017	<b>Cilt No.</b>
<b>Sahife No.</b>	 <p style="font-size: 0.8em;">Sizine Uygundur. MUSTAFA AKIN Yetkili Müdür Yardımcısı</p>					<b>Sahife No.</b>
<b>Sıra No.</b>					<b>Sıra No.</b>	
<b>Tarih</b>					<b>Tarih</b>	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte için tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hükümet tarafından adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No	12



Malik	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No
FAİK KOPARAN : MEHMET Oğlu	5/27	-
YAŞAR MELEK KÖSOĞLU : SÜLEYMAN Kızı	5/27	-
YAŞAR KÜÇÜKÇALIK : NUH MEHMET Oğlu	5/27	-
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4/9	-



**Tapu ve Kadastro**  
Genel Müdürlüğü



## TAKBİS

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:37:49

Arama Türü : Eksperte Değ.

### TAŞINMAZ

Tapınmaz	
Tapınmaz ID:	21906883
İl:	İSTANBUL
İlçe:	KADIKÖY
Kurum:	Kadıköy
Tapınmaz Tür:	Ana Tapınmaz
Mevki:	
Ada:	368
Yatırım:	925,06
Pafta:	106
Parşel:	25
Çiz No:	91
Sayfa No:	8355
Tapınmaz Bölüm No:	
Tapınmaz Bölüm Tipi:	
Kat:	
Blok:	
Ana Pay:	0,0
Ana Payda:	0,0

### Tapınmaz Şerh

*Kayıtlı Bulunmamaktadır.*

#### Tapınmaz Beyan

Şerh Beyan Tipi :

Şablon :

Çözümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Şerh Beyan Tipi :

Şablon :

Çözümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Şerh Beyan Tipi :

Şablon :

Çözümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Şerh Beyan Tipi :

Şablon :

Çözümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Şerh Beyan Tipi :

Şablon :

Çözümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

Kadıköy

2014-12-10

36147

Beyan

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

Kadıköy

2014-12-10

36147

Beyan

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

Kadıköy

2014-12-10

36147

Beyan

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

Kadıköy

2014-12-10

36147

Beyan

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

Kadıköy

2014-12-10

36147

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

**Şerh Beyan Tip :**

**Şablon :**

**Çözümler :**

**Kurum :**

**Yasamaya Tarihi :**

**Yasama No :**

**Şerh Beyan Tip :**

**Şablon :**

**Çözümler :**

**Kurum :**

**Yasamaya Tarihi :**

**Yasama No :**

**Tapınmaz İrtifak:**

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

**Tapınmaz Mühdesat:**

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

**Tapınmaz Evidenti:**

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

**Tapınmaz Teferruat:**

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

**HİSSEDAR(LAR)**

**Hissedar Bilgi:**

**Hissedar Bilgi :**

**Malik Tipi :**

**İşlem Tanımı :**

**Hisse Payı/Payda :**

**Kurum :**

**Yasam. Yarı :**

**No :**

**İştirak No :**

**Hissedar Rehlin:**

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

**Hissedar Şerh:**

**Hissedar Beyan:**

**Hissedar İrtifak:**

**Beyan:**

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

**Kadıköy**

2014-12-10

56147

**Beyan:**

6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

**Kadıköy**

2014-12-10

56147

(SN:5604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076

**Tuzaklıda**

**Kat Mülkiyetinin Terkini**

**4.0/3.0**

**Kadıköy**

2017-05-20

0169

0

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

Kayıtlı Bulunmamaktadır.

## İNŞAATA İLİŞKİN KAP AÇIKLAMASI



### Özel Durum Açıklaması (Genel)

Tarih:07/11/2016

Ortaklığın Adresi	: Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İstanbul
Telefon ve Faks Numarası	: 216 600 10 00 - 216 594 53 72
E-posta adresi	: <a href="mailto:ir@halkgyo.com.tr">ir@halkgyo.com.tr</a>
Ortaklığın Yatırımcı/Pay Sahipleri İle İlişkiler Biriminin Telefon ve Faks Numarası	: 216 600 10 33 - 216 594 53 72
Özet Bilgi	: Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Süreci Yüklenici Seçimi Hk.

### AÇIKLAMA:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan ve toplam 5 bağımsız bölümü Şirketimiz portföyünde yer alan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, 106/4 Pafta, 368 Ada, 25 Parselde konumlu Kösoğlu Apartmanı'nın (Caddebostan Binası) yeniden inşa sürecinde hizmet almak üzere, Şirketimizin de dahil olduğu Kat Malikleri Kurulu ve akabinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından alınan karar neticesinde CNV Yapı Mimarlık San.Tic.Ltd.Şti. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulunun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını; bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

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

## SİTÜASYON TABLOSU

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.		TOPLU KONUT YAPIMCISININ ADI		K.Y.K.		KOOP: TEL NO		ŞUBE ADI		Tarih	
KALORİFERLİ ...		KALORİFERSİZ ...		ASANSÖRLÜ ...		BELGE NO		İL/İLÇE			
YAPILAN İMALAT		%		KLF'SİZ ASİÜ		KLF'SİZ ASİÜ		KLF'SİZ ASİÜ		BLOKLARDAKİ GERÇEK İMALAT	
1	KABA İNŞAAT	25	40	40	40	40	40	10,00	10,00	10,00	10,00
	Denir	25						10,00	10,00	10,00	
	Beton	25						10,00	10,00	10,00	
	Tuğla	25						10,00	10,00	10,00	
2	ÇATI	70	3	3	3	3	3	2,10	2,10	2,10	3,0
	Çatı Kaplaması							0,90	0,90	0,90	
3	KASALAR	25	11	11	11	11	11	2,75	2,75	2,50	2,25
	Pencere Kasaları							2,75	2,75	2,50	
	İç Siva Kaba	20						2,20	2,20	2,00	1,80
	İnce	30						3,30	3,30	3,00	2,70
4	TESİSAT	35	12	11	10	10	9	4,20	3,85	3,50	3,15
	Temiz Su Borular							2,40	2,20	2,00	1,80
	Armatür	20						1,20	1,10	1,00	0,90
	Pis Su	10						1,80	1,65	1,50	1,35
	Elektrik Boru Ferişi	15						1,20	1,10	1,00	0,90
	Kablo	10						1,20	1,10	1,00	0,90
	Aksesuar	10						1,20	1,10	1,00	0,90
5	YER DOŞEMESİ	35	2	2	2	2	2	0,70	0,70	0,70	0,70
	Mozak							0,80	0,80	0,80	0,80
	Şap	40						0,50	0,50	0,50	0,50
	Doşeme	25						4,00	4,00	4,00	4,00
6	ISLAK HACİM KAPLAMASI	80	5	5	5	5	5	1,00	1,00	1,00	1,00
	Duvar Kaplaması (Fayans)							1,80	1,60	1,60	1,40
	Yer Kaplaması (Mozak/Fayans)	20						1,80	1,60	1,60	1,40
7	DİŞ SIVA VE KAPLAMASI	20	9	8	8	8	7	1,35	1,20	1,20	1,05
	Dış Kaba Siva							1,80	1,60	1,60	1,40
	Dış İnce Siva	20						1,35	1,20	1,20	1,05
	Dış Boya	10						1,80	1,60	1,60	1,40
	Demir İmalatı Balkon Kor.	15						1,35	1,20	1,20	1,05
	Merd. Kor.	15						1,80	1,60	1,60	1,40
	Denizlikler	20						7,20	6,60	6,60	6,00
8	DOĞRAMA	60	12	11	11	11	10	3,60	3,30	3,30	3,00
	Kapı Kanatları							1,20	1,10	1,10	1,00
	Pencere Kanatları	30						3,00	2,50	2,00	2,00
	Maderi Aksarı	10						1,50	1,25	1,00	1,00
9	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	50	6	5	4	4	4	0,00	0,00	2,10	2,10
	Kapı Boya	25						0,00	0,00	2,10	2,10
	Pencere Boya	25						0,00	0,00	2,80	2,80
10	KALORİFER İŞLERİ	30	0	0	7	7	7	0,00	0,00	1,60	1,60
	Kazan (Kombi) Montajı							0,00	0,00	1,60	1,60
	Boru Montajı	30						0,00	0,00	1,60	1,60
	Radyalör Montajı	40						0,00	0,00	1,60	1,60
11	ASANSÖR İŞLERİ	30	0	4	0	4	4	0,00	1,60	0,00	1,60
	Ray Montajı							0,00	1,60	0,00	1,60
	Makine Dairesi Montajı	40						0,00	1,20	0,00	1,20
	Kabin Montajı	30						0,00	1,20	0,00	1,20
<b>TOPLAM PUAN</b>											<b>90,5</b>

Not : Puanlama, subasman seviyesinden sonraki imalatları kapsar ve subasman kaba inşaatı dahil edilmez.

Subasman : Kredilirmeye esas konuların ilk katının taban döşemesidir.

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**



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



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İbky ARKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Z. ÖZTANGUT  
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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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

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

Kurulca yetkilendirilen 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 hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanize 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 Şirketinizin 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)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No                      708-808 Selçuklu / KONYA  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : 042253 MERAM - 0010670214                 </p>	
İŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK EMİN KAT N:1/K-1/L ELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<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 :NISA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmî ve Hususî 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 imzalamaya şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza, sulh ve ibraya, ferağate, 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 hususta sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.                 </p> <p> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı</b>                      BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.                 </p>	
	<p>İMZA</p> 	
	<p>                     Bu Onaylama işlem (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 İkibinonyedi, Salı günü 18/07/2017                 </p> <p>                     DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi ektidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklenmiştir.                 </p>	
		
Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabzuz karşılığı tahsil edilmiştir.		A-2 / 1 - 1
A / S Yazı : 3 / 0 Kod: 10.1.4 NO: 201707180420009 - 7105411760		