



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ / İSTANBUL

(1 Adet Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-31

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| TALEP EDEN KURUM | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 01.11.2017 tarihli sözleşme |
| BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO | 01.11.2017 -31 |
| RAPORUN KONUSU | Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet mahallesi, 954 ada, 62 numaralı parselde konumlu "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti. |
| DEĞERLEME TARİHİ | 07.12.2017 |
| RAPOR TARİH VE NO | 11.12.2017 / 2017-HALGGYO-31 |
| SAHİBİ | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| HİSSESİ | Tam |
| TAPU İNCELEMESİ | 11.12.2017 tarihinde, saat 15:40 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz aşağıdaki beyan ve İrtifak kayıtları bulunmaktadır. Beyan: 954 ada 12 parselle arasındaki duvar müşterektir (-0 tarih ve sayı) İrtifak: A.H: Bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda mecra irtifak hakkı (26.07.1966 tarih, 5507 sayı ile) *Uzman Notu: Not: 12 parselle arasındaki istinat duvarının her iki parselin müşterek olduğu, bu parsel lehine 63 parsel üzerinde altyapı kanalizasyon geçişi için irtifak hakkı olduğu öğrenilmiş olup, söz konusu takyidatın taşınmazın satış kabiliyetine etkisi bulunmamaktadır. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i> |
| İMAR DURUMU | Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H=9 kat, (Hmax=32,00m) irtifada blok nizam 'Konut + Ticaret Alanı'nda kalmakta, imar koşulları'na sahiptir. Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararı alınarak uygulama yapılacaktır. |
| KISITLILIK HALİ | Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. |
| DEĞERİ | KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 16.260.000,-TL (ONALTIMİLYONİKİYÜZALTMİŞBİNTÜRLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 92.000,-TL/Ay (DOSKANİKİBİNTÜRLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 1.104.000,-TL/YIL (BİRMİLYONÜZDÖRTBİNTÜRLİRASI/YIL) |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI | ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973) |
| RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI | H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) |

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1 - RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası | 5 |
| 1-2 Rapor Türü | 5 |
| 1-3 Raporu Hazırlayanlar | 5 |
| 1-4 Değerleme Tarihi | 5 |
| 1-5 Dayanak Sözleşmesi | 5 |
| 1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 5 |
| 1-7 Şirket Bilgileri | 5 |
| 1-8 Müşteri Bilgileri | 5 |
| 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 6 |
| 2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR | 6 |
| 2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı | 6 |
| 2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması | 6 |
| 2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları | 6 |
| 2-4 İşin Kapsamı | 6 |
| 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 7 |
| 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri | 7-...-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 Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb) | 16 |
| 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu | 16 |
| 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi | 16-...-24 |
| 3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler | 25 |
| 3-9 Taşınmazın Tanıtılması | 26 |
| 3-9-1 Ulaşım Özellikleri | 26-27 |
| 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri | 27-28 |
| 4 – PİYASA ARAŞTIRMASI | 28 |
| 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 28-29-30 |
| 5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR | 31 |
| 5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler | 31 |
| 5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi | 31 |
| 5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 31 |
| 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 31 |
| 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 31 |
| 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi | 32 |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi | 32 |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi | 32 |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 33 |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi | 33 |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi | 33-34 |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi | 34 |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi | 34 |
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 34 |

| | |
|---|--------------|
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar | 34 |
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 34 |
| 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları | 34 |
| 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 35 |
| 6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması | 35 |
| 6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 35 |
| 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 35 |
| 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 | 36 |
| 6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi | 36 |
| 7 – SONUÇ | 36-37 |
| 8 – EKLER | 38 |
| 8-1 Uydu Fotoğrafı | 38 |
| 8-2 Fotoğraflar | 39-41 |
| 8-3 Belgeler | 42-...-54 |
| 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı | 55 |
| 8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı | 55 |
| 8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı | 56 |
| 8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi | 57 |
| 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi | 58 |
| 8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri | 59 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 11.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-31 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

07.12.2017 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No:402973)** 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 H. Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No:400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından mahallinde 07.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 11.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 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 ili, Şişli ilçesi, 19 Mayıs mahallesi, Halaskargazi caddesi No: 214 ve imarın/tapunun 954 ada 62 parselinde "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Şişli ilçesi, Halaskargazi caddesinde konumlu gayrimenkulün 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 değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

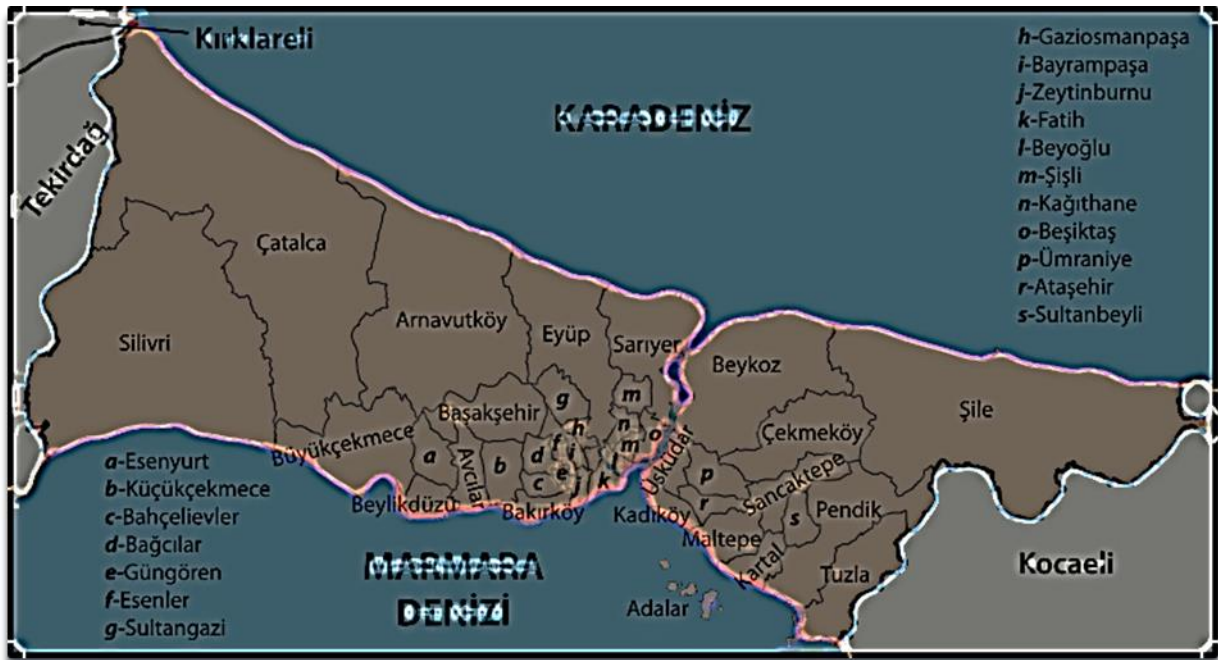
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

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

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



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

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Demografik Yapı

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan



Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da

piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

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

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

Turizm

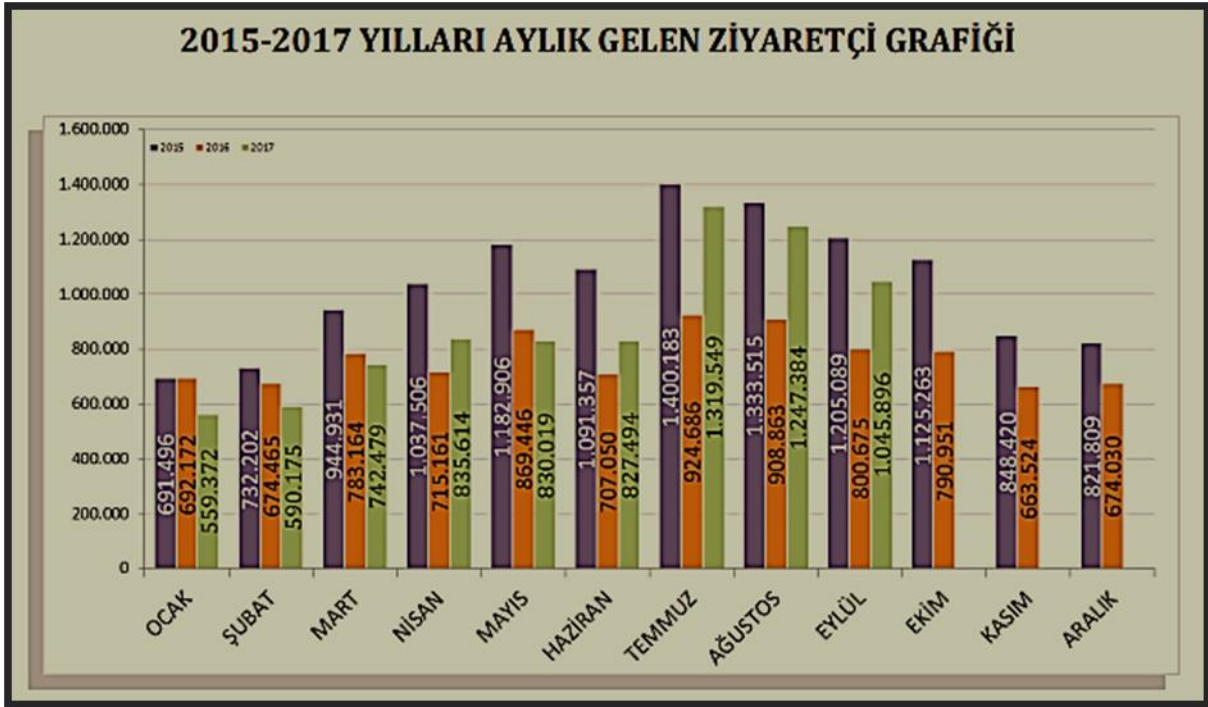
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

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

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

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

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



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

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

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

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

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.

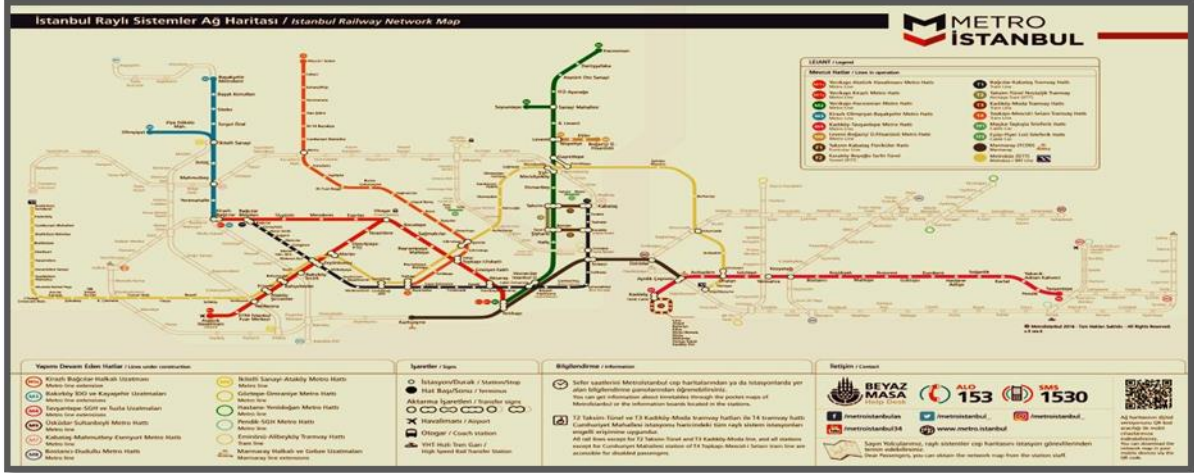


Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

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 ulaşım 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.

Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

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



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



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

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

Şişli ilçesinde kültür-sanat faaliyetleri de yoğun gerçekleştirilmektedir. Şişli'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri kültür-sanat faaliyetleri için olanak sağlamaktadır.

Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerindendir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

| Ana Gayrimenkul 954 Ada / 62 Parsel | | | |
|--|---|---|----------|
| İLİ | : | İSTANBUL | |
| İLÇESİ | : | ŞİŞLİ | |
| MAHALLESİ | : | MEŞRUTİYET | |
| KÖYÜ | : | - | |
| SOKAĞI | : | - | |
| MEVKİİ | : | - | |
| CİLT | : | 21 | |
| SAYFA | : | 2013 | |
| SINIRI | : | PLANINDADIR. | |
| PAFTA NO | : | 129 | |
| ADA NO | : | 954 | |
| PARSEL NO | : | 62 | |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : | 200 m ² | |
| NİTELİĞİ | : | ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN | |
| MALİK/HİSSE | : | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM | |
| TAPU TARİHİ | : | 02.11.2010 | |
| YEVMIYE NO | : | 13324 | |
| KAT MÜLKİYETİ | | KAT İRTİFAKI | |
| ARSA | | TARLA | |
| | | CİNS TASHİHİ | X |
| | | DEVRE MÜLK | |

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

11.12.2017 tarihinde, saat 15:40 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan ve İrtifak kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: 954 ada 12 parselle arasındaki duvar müşterektir. (-0 tarih ve sayı)

İrtifak: A.H: Bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda mecra irtifak hakkı (26.07.1966 tarih, 5507 sayı ile)

***Uzman Notu:** 12 parselle arasındaki istinat duvarının her iki parsel için müşterek olduğu beyanı ile bu parsel lehine 63 parsel üzerinde altyapı kanalizasyon geçişi için irtifak hakkı olduğu öğrenilen, söz konusu takyidatın taşınmazın satış kabiliyetine etkisi bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve herhangi bir hukuki işleme konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

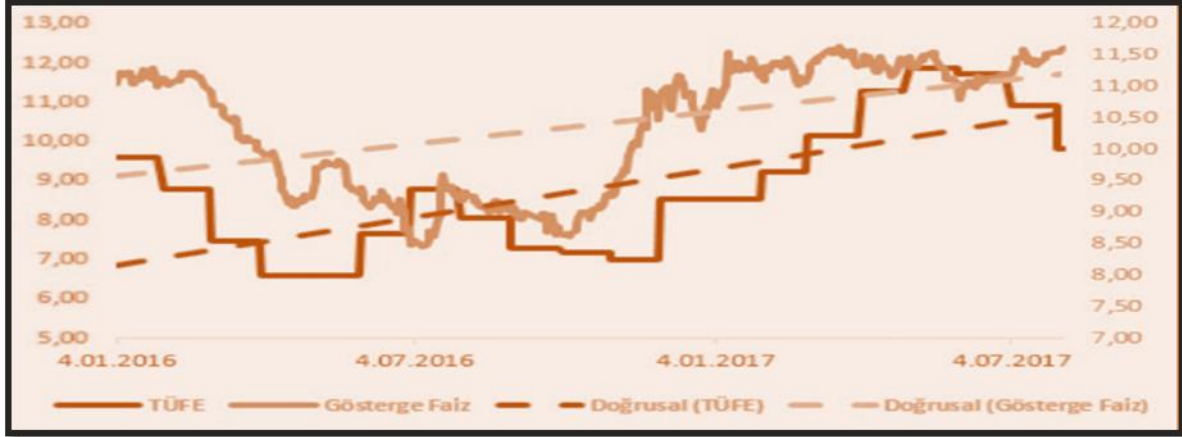
Tapu kayıtlarına göre "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini

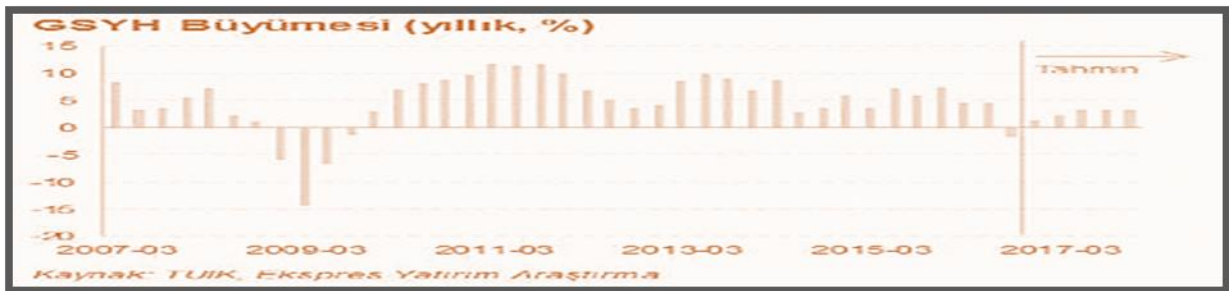
aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

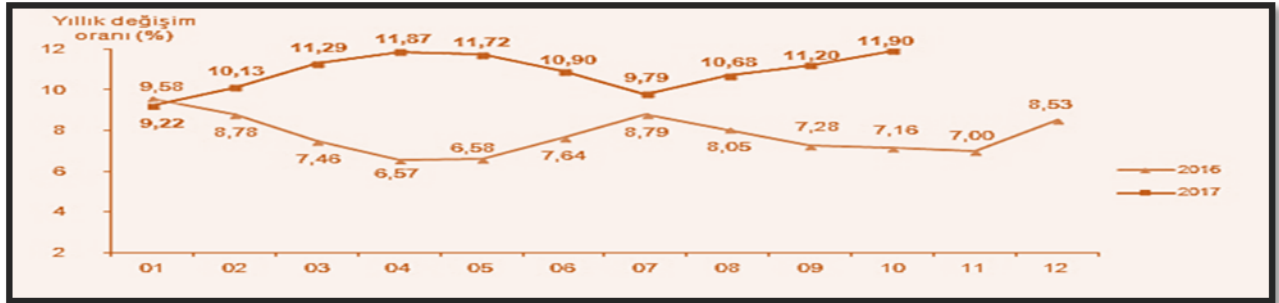
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



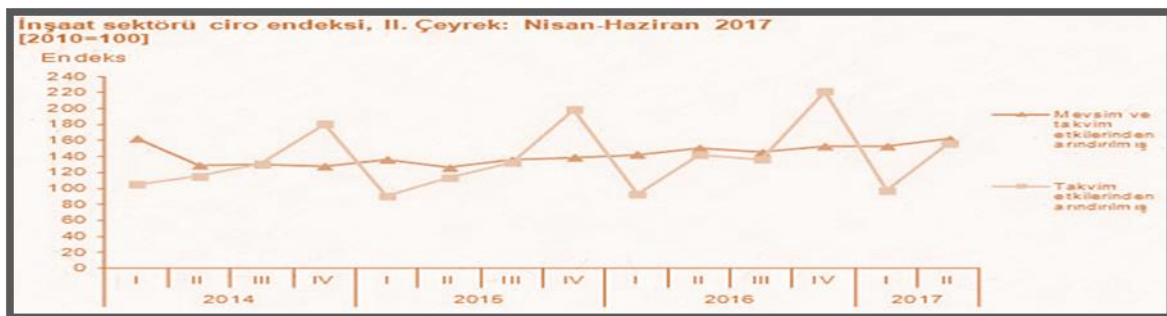
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

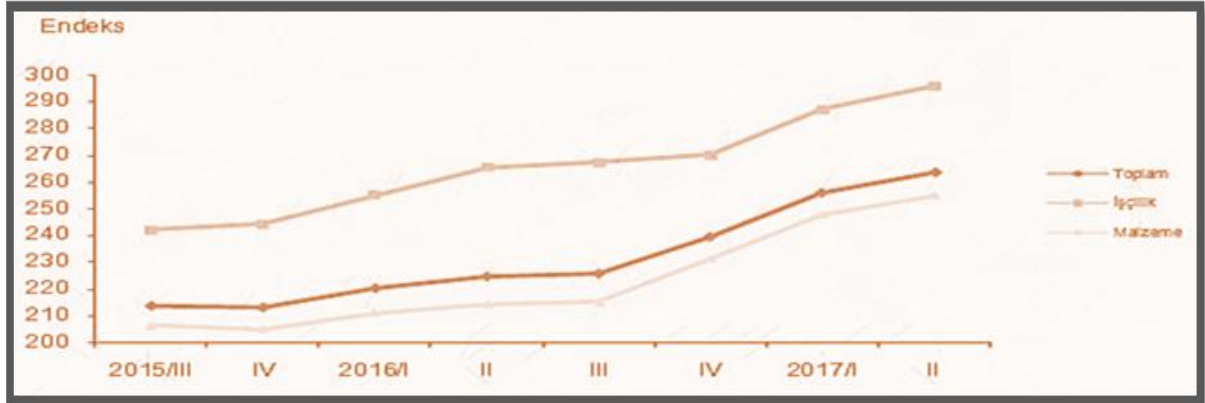
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



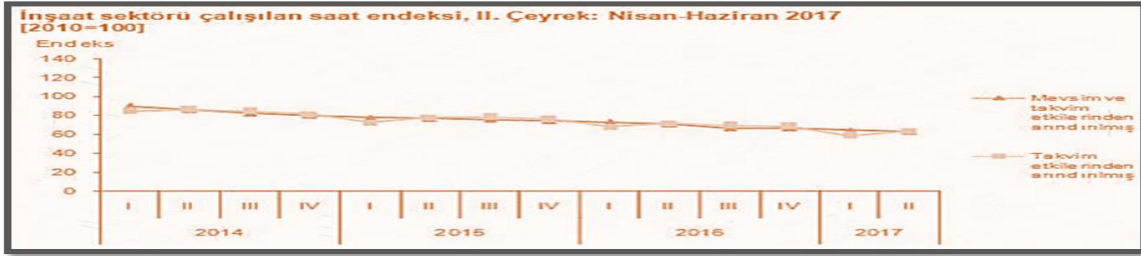
İnşaat Sektöründe İstihdam

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



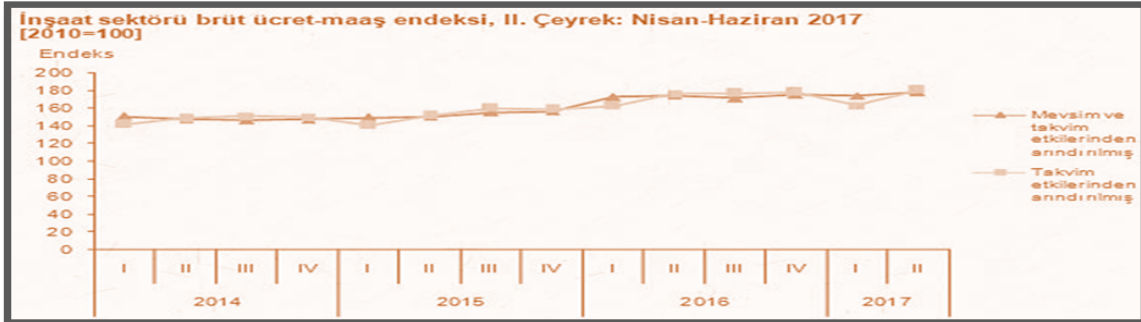
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



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

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

| Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017 | | | | | |
|--|-----------------|---------------------|---------------------|--|------|
| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%) | |
| | 2017 | 2016 ^(r) | 2015 ^(r) | 2017 | 2016 |
| Bina sayısı | 74 210 | 68 965 | 59 433 | 7,6 | 16,0 |
| Yüzölçümü (m ²) | 123 778 133 | 106 474 355 | 91 734 593 | 16,3 | 16,1 |
| Değer (TL) | 127 873 534 400 | 94 533 482 987 | 77 438 485 408 | 35,3 | 22,1 |
| Daire sayısı | 620 182 | 510 045 | 432 315 | 21,6 | 18,0 |

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre

ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

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

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

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

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

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

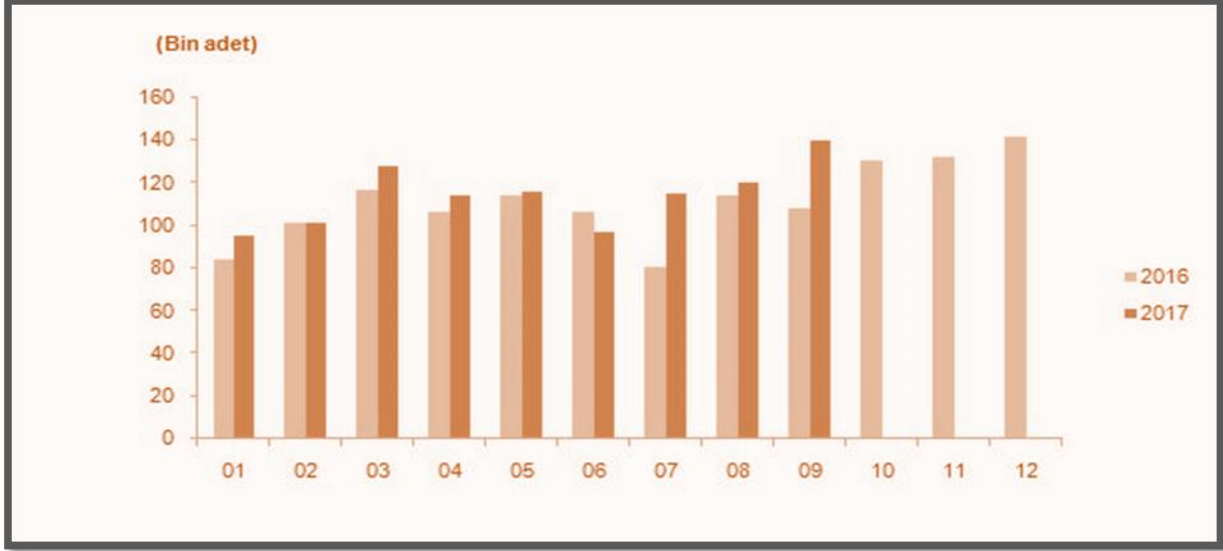
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken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



Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

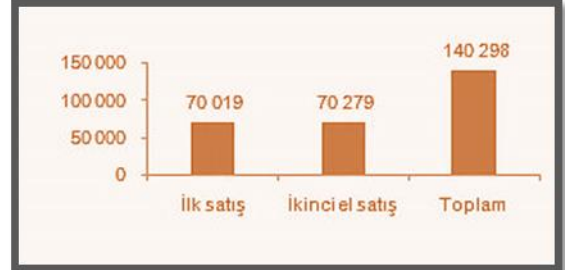
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı



%45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlmasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

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



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

İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye ve ekteki 31.10.2017 tarih, 25417 sayılı imar durum yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 954 ada, 62 parsel; "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında 'Konut + Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, H=9 kat, (Hmax=32,00m) irtifada, blok nizam, 'Ticaret + Konut Alanı' yapılaşma koşulları"na sahiptir.

Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararı alınarak uygulama yapılacaktır.

Mimari Proje

Taşınmazın Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; 06.01.1995 ve 19.07.1965/190 onay tarih sayılı mimari projesi incelenmiştir. İncelenen 06.01.1995 onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum+zemin+8 normal kat + çatı kat olmak üzere 11 katlı yapı olarak onaylanmış olup, 19.07.1965 onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum+zemin+8 normal kat+ çatı katı olmak üzere toplam 12 katlı yapı olarak onaylanmıştır. Yapı mimari projesinde ve Temel Tezkeresinde 3 bodrum katlı belirtilmiş olup, yapı muayene raporunda ve mahallinde 2 bodrum katlı olarak inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazın Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede ana gayrimenkule ait; 02.06.1967 tarih ve 4047 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, 14.10.1965 tarih, 7698 numaralı Yapı Ruhsatı, İskan belgesi üzerinden okunmuştur. 22.10.1965 tarih, 5/10 sayılı Temel Tezkeresi görülmüştür.

Yapı Denetim

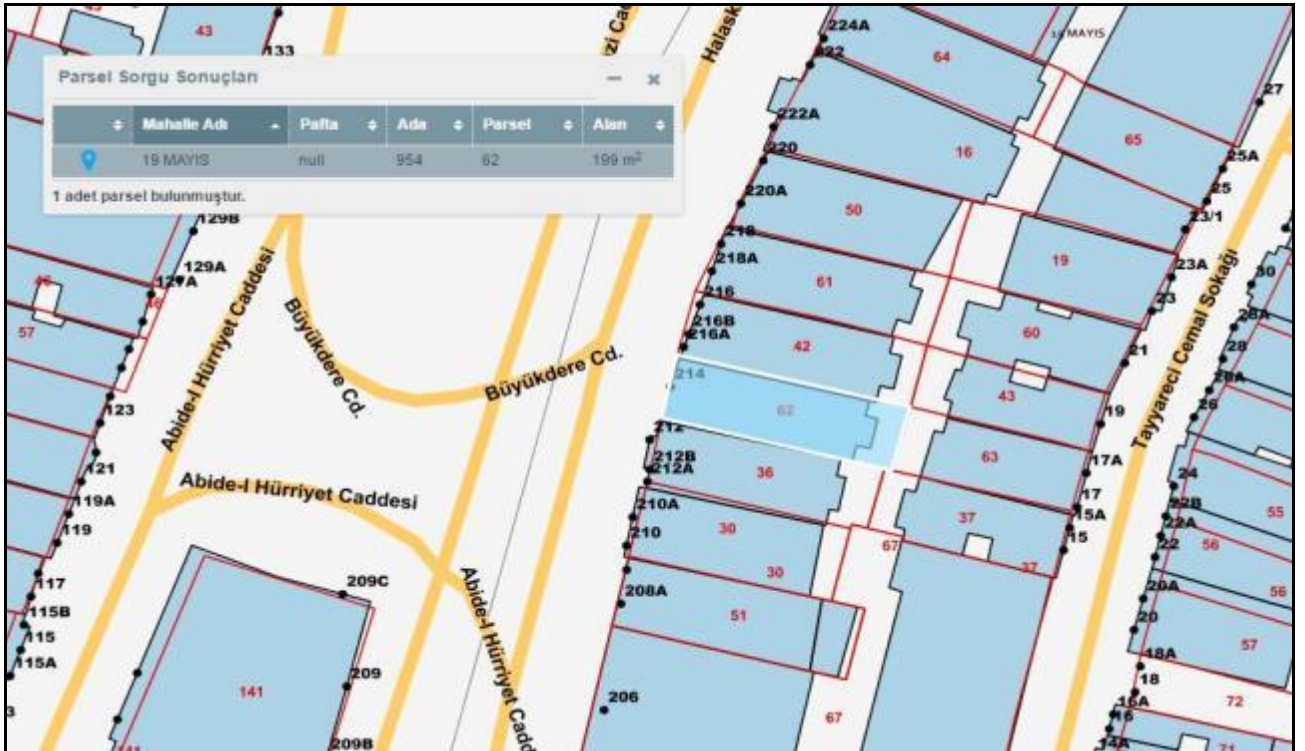
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.060262 K - 28.987530 D



Değerlemeye konu taşınmaz; 19 Mayıs mahallesi, Halaskargazi caddesi No: 214 Şişli/İstanbul posta adresinde yer alan T. Halk Bankası Şişli Şubesi ve Halkbank İstanbul 1. Bölge Koordinatörlüğü binasıdır.

Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Adalet Sarayı'nın güneyinde yer alan İstanbul Çevre Yolu yönünde doğu istikamette yaklaşık 1.3 km ilerlenir ve sağa güney yönüne dönülerek Halaskargazi caddesi yönünde yaklaşık 1 km ilerlenerek solda konumlu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet şeklinde gelişim göstermiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un en yoğun ticaret ve hizmet bölgesi olarak da bilinmektedir. Yapılaşma bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; Cevahir AVM, Doğanlı Trade Center, Şişli Plaza, Elit Rezidans, Fransız Lape Hastanesi, Marriott Otel, Radisson Otel, Şişli Camii, Şişli Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır.

Taşınmaz, merkezi konumda, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım kara yolu ile çok kolaydır. Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Şişli Belediyesi'ne 1 Km,
- Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'ne 1 Km,
- İstanbul Valiliği'ne 7.6 Km,
- 15 Temmuz Şehitler Köprüsü 5 Km
- Atatürk Hava Limanı'na 25.7 km mesafededir.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 200,00 m² alanlı 62 parsel üzerinde yerleşik ve tapu belgesine göre "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasıflı binadır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 2 Bodrum + zemin + 8 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 11 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir. (Mimari projesinde ve Temel Tezkeresinde yapı 3 bodrum katlı belirtilmiş olup, yapı muayene raporunda ve mahallinde 2 bodrum katlı olarak inşa edilmiştir. Konu hakkında mimari proje bölümünde açıklama yapılmıştır). Bina Halaskargazi caddesine cepheli olup, yapıya giriş zemin kattan cadde cephesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalı, çatısı ahşap üzeri kiremit kaplıdır. Binada bir adet asansör bulunmaktadır.

Taşınmazın;

- 2. bodrum katı yaklaşık 155,23 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre merdiven, hol, kazan dairesi, jeneratör odası, su deposu ve soğutma ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır.
- 1. Bodrum kat yaklaşık 155,23 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre merdiven, hol, dükkana ait depo, kiralık kasa, kasa holü, ana kasa, çay ocağı, lavabo-wc, arşiv odası hacimlerinden oluşmaktadır.
- Zemin kat yaklaşık 155,23 m² brüt alanlıdır. Bina girişi, asansör, merdiven, dükkan; müdür yardımcısı odası, müşteri holü, servis, teras, vezne, iç merdiven hacimlerinden oluşmaktadır.
- Her bir normal kat yaklaşık 159,63 m² alanlıdır.
- Taşınmaz toplam **1.743 m²** alanlıdır.
- Çatı katında ise makine dairesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın ~7 metre cadde cephesi bulunmaktadır.

Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katlarda zemin döşemesi granit ve seramik, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin ve normal katlarda zemin döşemesi yer yer laminat parke yer yer granit olup, duvarlar saten boyalıdır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.

Taşınmazın mahallinde 2.bodrum + 1. Bodrum + zemin + 1. ve 2. normal katları T. Halk Bankası Şişli Şubesi ve 3, 4, 5, 6, 7 ve 8. normal katları ise Halkbank İstanbul 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 1- FATMA YILMAZ – 0 (544) 230 03 58

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 250m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 8.820.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 250 m ² | 35.280,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|

EMSAL 2- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI – 0 (850) 222 22 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 530m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 18.000.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 530 m ² | 33.962,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|

EMSAL 3- AHMET KARABULUT- 0 (532) 293 73 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 110m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 3.752.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 110 m ² | 34.109,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|

EMSAL 4- Yaşar Uygur – 0 (532) 214 13 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 23m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 750.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 230 m ² | 32.609,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|

EMSAL 5- PLAZA GAYRİMENKUL ECE SİNOP- 0 (212) 657 60 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, zemin katta toplam brüt 215m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 7.505.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 215 m ² | 34.907,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|



KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 6- FATMA YILMAZ – 0 (544) 230 03 58

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 50m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 10.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 50 m ² | 200,- TL/m ² /ay |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|

EMSAL 7- EXCLUSİVE CONCEPT– 0 (505) 208 38 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 130m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 27.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 130 m ² | 207.69 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|

EMSAL 8- OĞUZ ÖZYÜREK – 0 (539) 667 48 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 130m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 25.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 130 m ² | 192.31 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|

EMSAL 9- RAMAZAN ÜNVEREN – 0 (542) 330 20 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Halaskargazi caddesi cepheli, toplam brüt 120m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 23.500,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 120 m ² | 195.83 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|

SATILIK BÜRO EMSALLERİ :

EMSAL 10 - GÜL SEZGİN– 0 (533) 201 13 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 80m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 750.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 80 m ² | 9.375,-TL/m ² |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|

EMSAL 11- ALIŞAN LİKOGLU - 0 (532) 330 40 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara kat konumlu, toplam brüt 150m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 1.500.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 150 m ² | 10.000,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|



EMSAL 12- YASEMİN SÜMER- 0 (554) 858 84 73

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 140m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 1.300.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 140 m ² | 9.285,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 13: ALKAN MURAT ŞENGÜL- 0 (532) 321 77 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 100m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 930.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 100 m ² | 9.300,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

KİRALIK BÜRO EMSALLERİ :

EMSAL 15: ŞEREF YILANCIOĞLU - 0 (532) 446 18 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 360m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 15.750,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 360 m ² | 43.75 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 16: MUSTAFA KÖSE - 0 (532) 648 18 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 300m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 13.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 300 m ² | 43.33 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

EMSAL 17: KEMAL COMEZ - 0 (532) 055 80 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 85m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 3.500,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 85 m ² | 41.18 TL/m ² /ay |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------|

EMSAL 18: 3D GAYRİMENKUL & İNŞAAT - 0 (212) 356 44 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ara katta konumlu, toplam brüt 300m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın 11.850,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 300 m ² | 39.50 TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın Halaskargazi caddesi üzerinde yer alması,
- Taşınmazın cadde cephesinin geniş olması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması,

Olumsuz etken:

- Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması ve binanın otoparkının olmaması,

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 kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri 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 düşünülmektedir değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Anılan yönteme göre taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri **16.262.529.- TL** olarak hesaplanmıştır.

| Kat No | Toplam Brüt Alan (m ²) | Birim Değeri (TL/m ²) | Piyasa Değeri (TL) |
|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1. Bodrum | 155,23 | 1.050,00 | 162.992 |
| 2. Bodrum | 155,23 | 2.900,00 | 450.167 |
| Zemin | 155,23 | 35.000,00 | 5.433.050 |
| 1 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 2 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 3 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 4 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 5 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 6 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 7 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| 8 | 159,63 | 8.000,00 | 1.277.040 |
| Toplam | 1.743 | | 16.262.529 |

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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki konumları cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği, zemin katta yer alan dükkan hacminin 190-210,-TL/m²/ay; normal katlarda yer alan büro nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin ortalama 40-45,-TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı zemin kat için 14, ara katlar için 15 ve bodrum katlar için 17 yıl olarak hesaplanmıştır. Anılan yönteme göre taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri **16.255.677.- TL** olarak hesaplanmıştır.

| Kat No | Toplam Brüt Alan (m ²) | Birim Kira Değeri (TL/m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Bürüt Kira Çarpanı (Yıl) | Piyasa Değeri (TL) |
|---------------|------------------------------------|--|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|
| 2. Bodrum | 155,23 | 5,00 | 776,15 | 9.313,80 | 17,00 | 158.335 |
| 1. Bodrum | 155,23 | 16,00 | 2.483,68 | 29.804,16 | 17,00 | 506.671 |
| Zemin | 155,23 | 210,00 | 32.598,30 | 391.179,60 | 14,00 | 5.476.514 |
| 1 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 2 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 3 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 4 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 5 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 6 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 7 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| 8 | 159,63 | 44,00 | 7.023,72 | 84.284,64 | 15,00 | 1.264.270 |
| TOPLAM | 1.743 | | 92.048 | 1.104.574,68 | | 16.255.677 |

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

| Kat No | Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç) | Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç) | Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Hariç) | Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Dahil) |
|---------------|---|---|---|---|
| 2. Bodrum | 162.992 | 158.335 | 160.663 | 189.582 |
| 1. Bodrum | 450.167 | 506.671 | 478.419 | 564.534 |
| Zemin | 5.433.050 | 5.476.514 | 5.454.782 | 6.436.643 |
| 1 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 2 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 3 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 4 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 5 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 6 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 7 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| 8 | 1.277.040 | 1.264.270 | 1.270.655 | 1.499.373 |
| Toplam | 16.262.529 | 16.255.677 | 16.259.103 | 19.185.741 |

| | |
|--|---|
| UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ) | 16.259.103,-TL ~ 16.260.000,-TL |
| UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) | 19.387.400,-TL |

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "İş Yeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca daha önce yapılmış rapor bilgileri aşağıdadır;

| RAPOR ADI | RAPOR TARİHİ | KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ |
|------------------|--------------|------------------------|
| 2016-HALGGYO-023 | 16.12.2016 | 14.600.000,-TL |

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde tapu senedi belgesine göre "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasıflı yapının niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

TOPLAM KDV HARİÇ PİYASA (PAZAR) DEĞERİNİN:
16.260.000,-TL (ONALTIMİLYONİKİYÜZALTMİŞBİNTÜRLİRASI)

TOPLAM KDV DAHİL PİYASA (PAZAR) DEĞERİNİN:
19.186.800,-TL (ONDOKUZMİLYONYÜZSEKSENALTBİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

TOPLAM KDV HARİÇ AYLİK DEĞERİNİN:
92.000,-TL (DOSKANİKİBİNTÜRLİRASI)

TOPLAM KDV DAHİL AYLİK DEĞERİNİN:
108.560,-TL (YÜZSEKİZBİNBEŞYÜZALTMİŞTÜRLİRASI)

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1.779.327,-TL olup, tablo aşağıdadır.

| Kat No | Toplam Brüt Alan (m ²) | Birim Değeri (TL/m ²) | Sigorta Esas Değer (TL) |
|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. Bodrum | 155 | 1.021 | 158.490 |
| 2. Bodrum | 155 | 1.021 | 158.490 |
| Zemin | 155 | 1.021 | 158.490 |
| 1 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 2 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 3 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 4 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 5 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 6 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 7 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| 8 | 160 | 1.021 | 162.982 |
| Toplam | 1.743 | | 1.779.327 |

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8275 TL, 1 EURO: 4,5128 TL - Satış; 1 USD: 3,8344 TL, 1 EURO: 4,5210 TL




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

İşbu **2017-HALGGYO-031** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 11.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 07.12.2017)

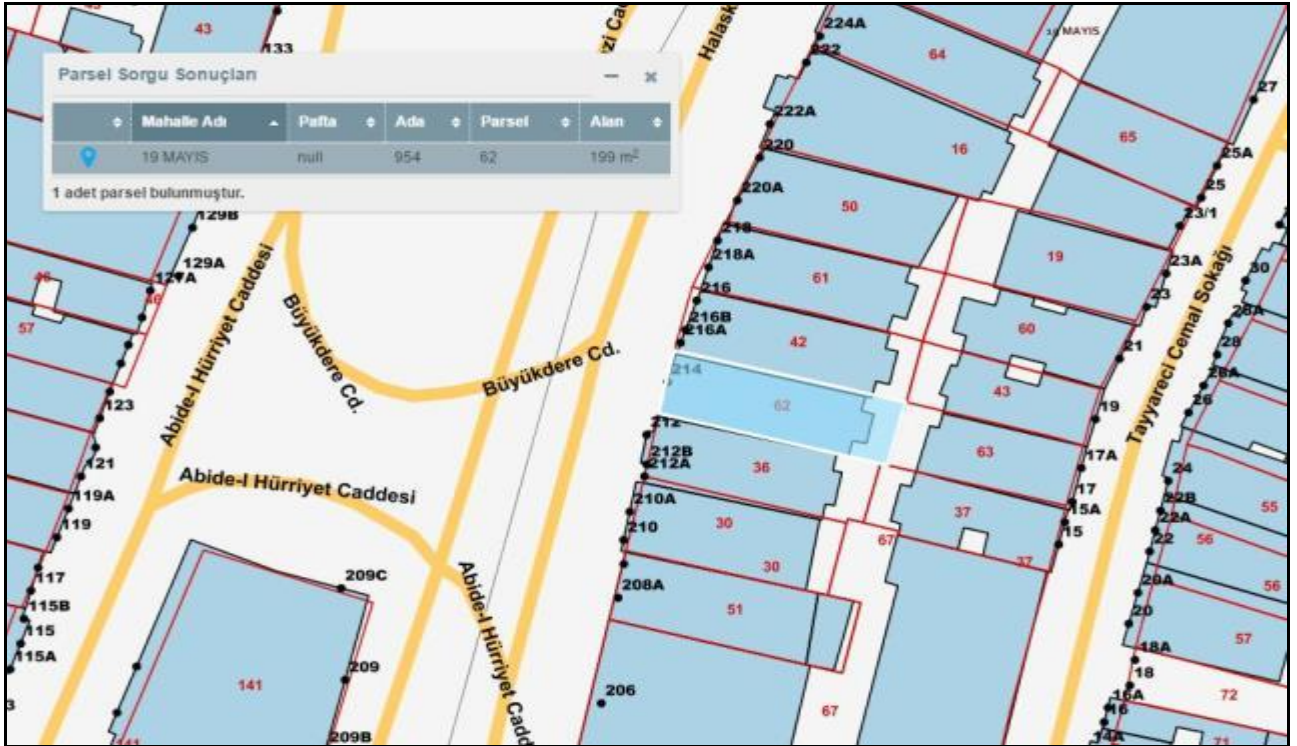
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYAN | RAPORU KONTROL EDEN | ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ |
|---|---|--|
| ALİ YUMUŞAK | H. REHA ÇOBANOĞLU | BURHANETTİN TANDOĞAN |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973) | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364) | Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814) |
|  |  |  AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizcilik Merkezi 8. Kat Kat: 7-8 No: 328-808 - Sevinç, KODMYS No: (0332) 248 10 01 - Fax: (0332) 248 30 02 16201 430 70 15 Meriçli Yolu No: 10114 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557 |

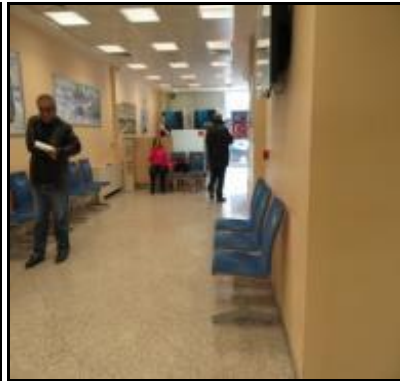
BÖLÜM 8- EKLER

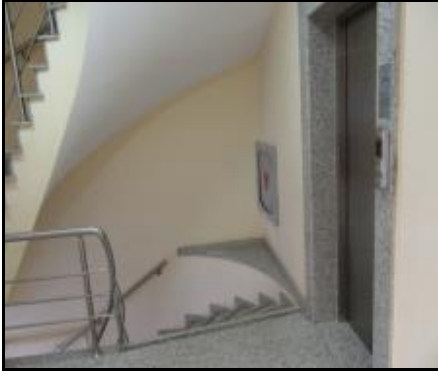
8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar







8-3 BELGELER

İMAR DURUM YAZISI ve ÇAPI

Sayı : 2017-25417
Ref : 2234840
Konu : İmar durumu hk.

30-10-2017


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

İlgi : 23.10.2017 tarih ve 2017/25417-R-2234840 sayılı dilekçe.

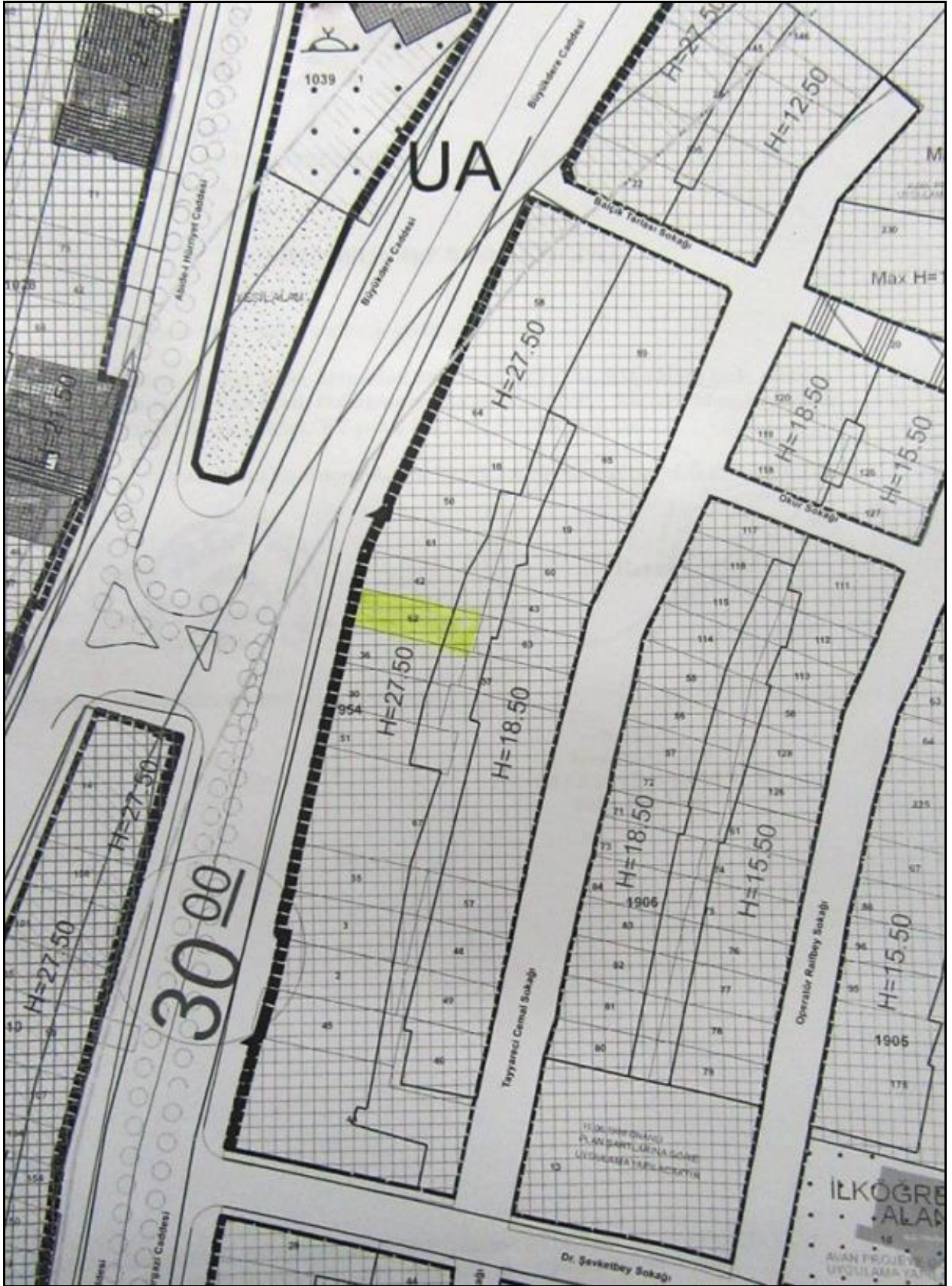
Şişli İlçesi; Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında H=9 kat, (Hmax:32.00m.) irtifada blok nizam Ticaret + Konut alanında kalmaktadır.

Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararı alınarak uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Mehrali SEÇME
Başkan Yardımcısı

EK : Plan sureti



YAPI MUAYENE RAPORU

65-5/7

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ

Sayı
4047

Müracaat tarihi : 8.4.1967
Müracaat No. su : 2520
Muayene tarihi : 17.4.1967
Yapı sahibinin adı : *Refika Gürsoy ve Ortakları,*

Yapı Muayene Raporu

| Yapının adresi | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Kapı No. | İmar durumu No. | Ruhsat tarihi | Ruhsat No. |
|---|-----------|---------|----------------------------|----------|-----------------|---------------|------------|
| <i>Şişli, Meşrutiyet mah. Halâskârgesi cad.</i> | 129 | 954 | <i>Eski 11 Yeni 62</i> | - | 4785 | 14.10.1965 | 7698 |

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum + 1 zemin + 8 normal katlı inşaatın mahallen tetkikinde, tasamlandığı görülmüş olup, 2.ci bodrum iskân edilmemek, 1.ci bodrum ve zemin kat mesken olmadan projesinde yazılı maksaklarda kullanılmak şartıyla binenin kullanılabilceğine dair rapordur.

Not: 2.ci bodrumda sığınak, özel depo, kapıcı odası ve kalorifer daireesi vardır.
1.ci bodrum dükkâna ait depodur.
Zemin katta 1 adet dükkân vardır.
Normal katlar birer dairedir.
Riyasetin 25.5.1967 T.li tensiplerine göre kullanma izni verilmiştir.
On cephedeki portik şahsî hiçbir şekilde kapatılamaz. Şubece devamlı kontrol altında bulundurulacaktır.
Portik şahsî kapatıldığı takdirde işbu iskân raporu hükümsüzdür.

Y. Mühendis *[Signature]* 31.5
Doktor *[Signature]* 31.5.1967
Y. Mimar *[Signature]* 30.5
S. Bayraktar

Belediye Şube Müdürlüğüne
Şişli

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.
Şube Müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izainin ilgilisine verilmesini rica ederim.

12


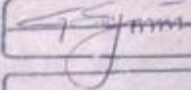

21.6.1967

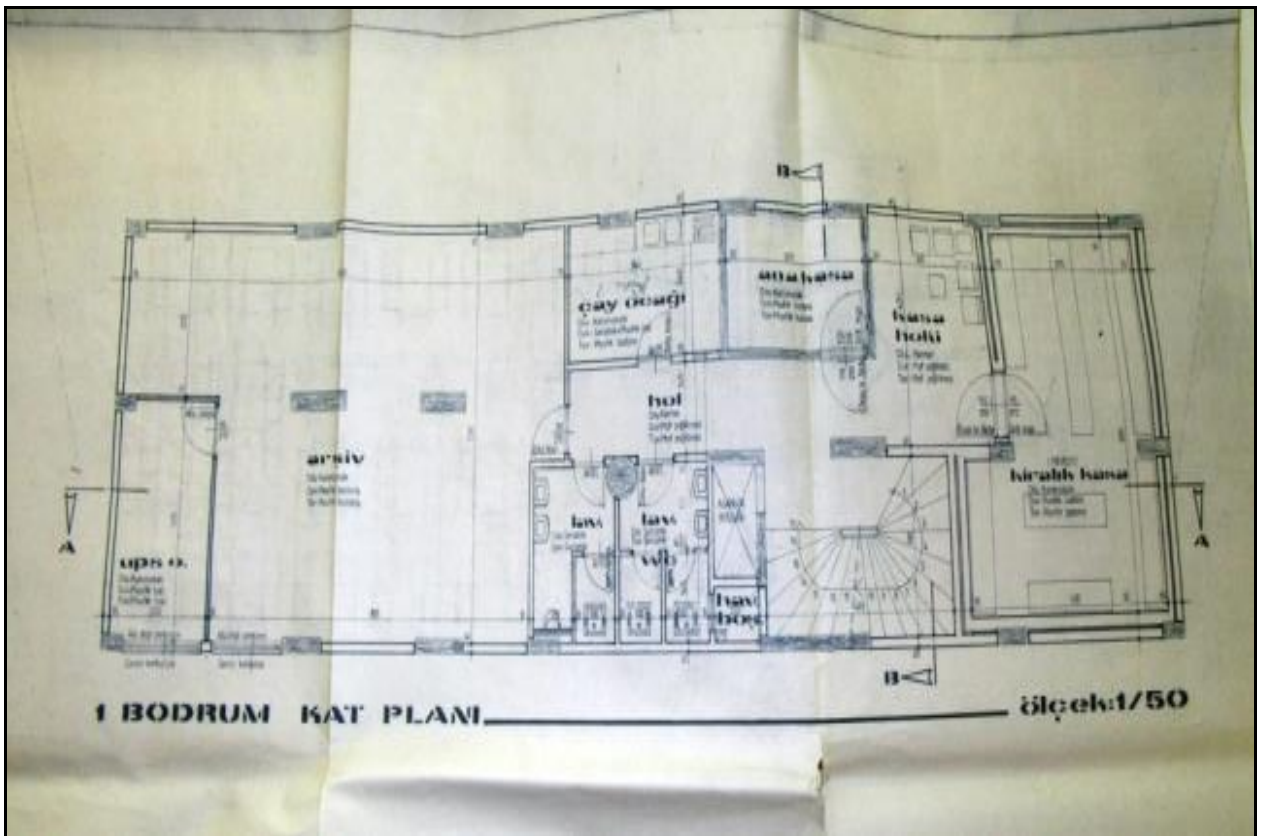
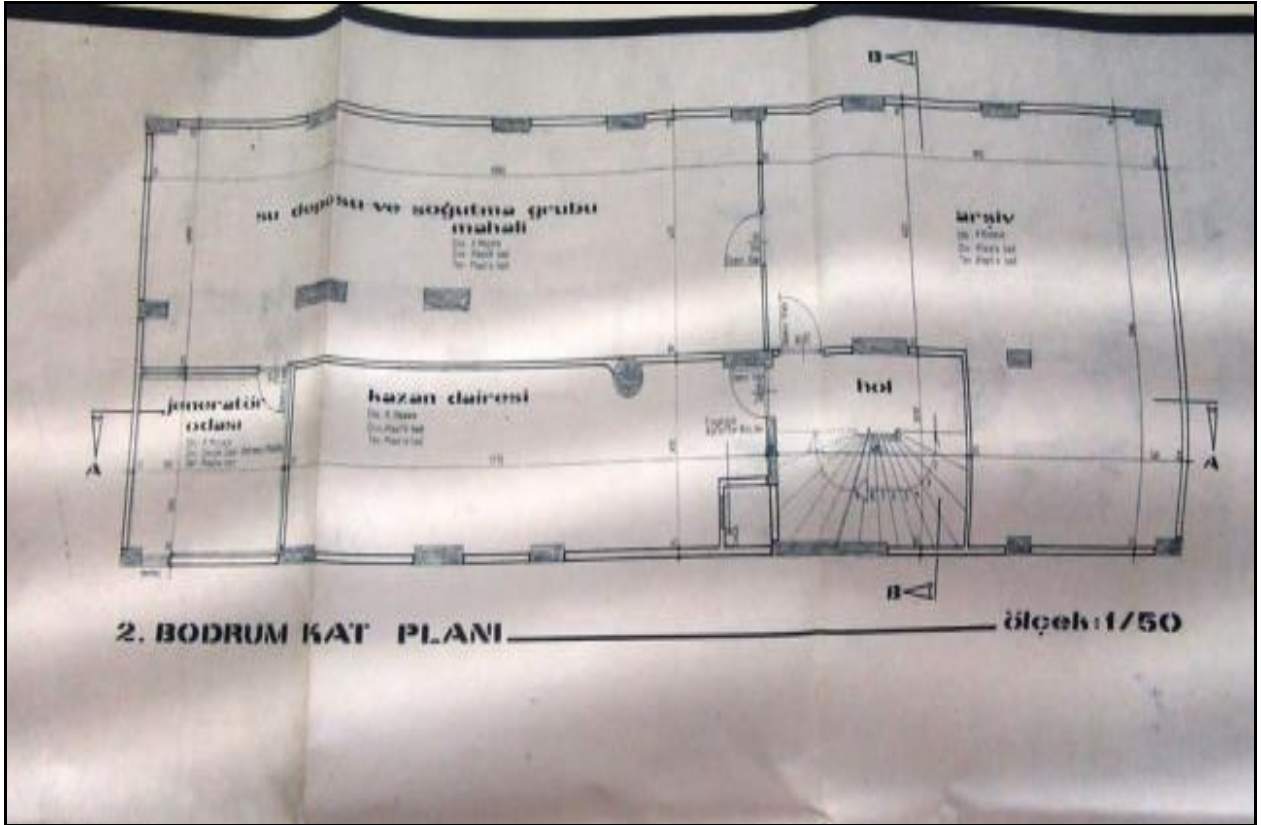
İsk. Şb. Şefi *[Signature]*
E. Gundogdu TARIH *2.6.1967*
İmar Müdürü *[Signature]*
ENCÜMENT ÖZARGUN

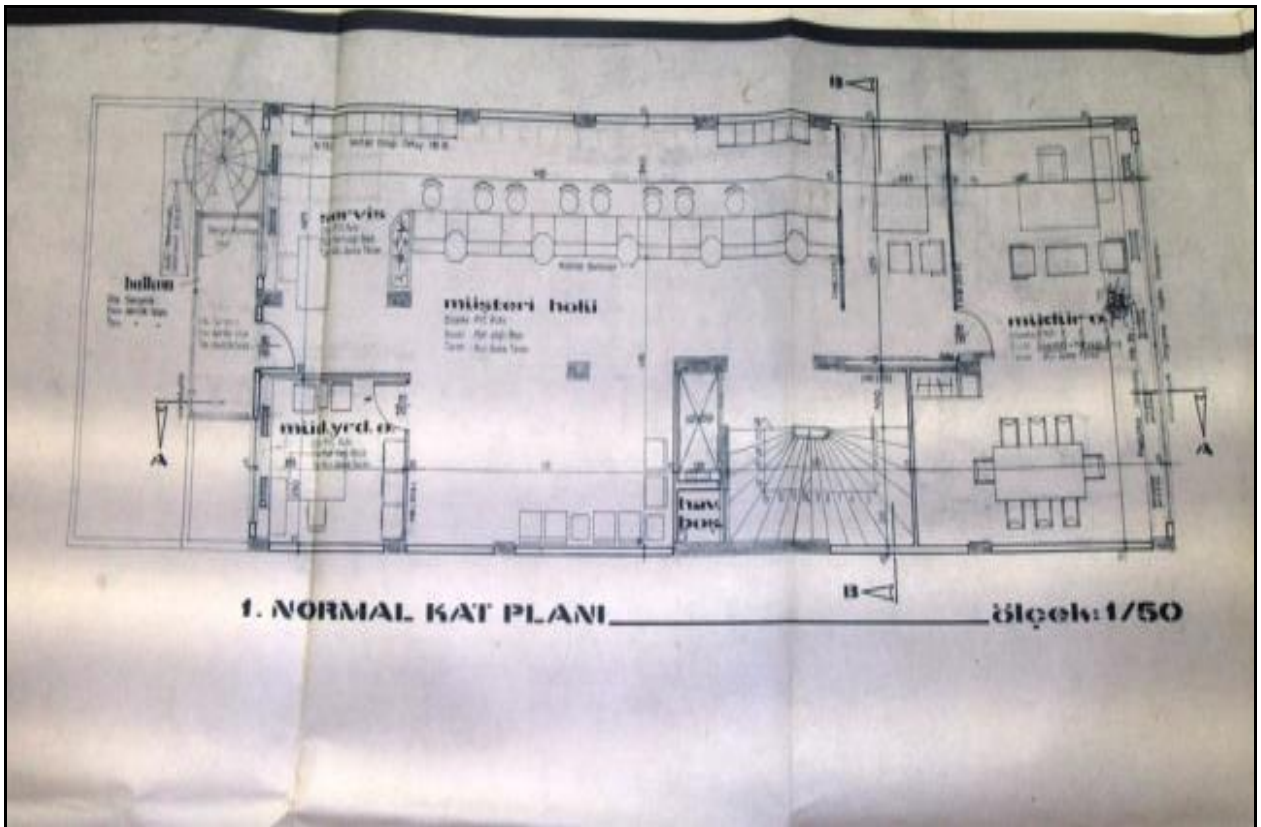
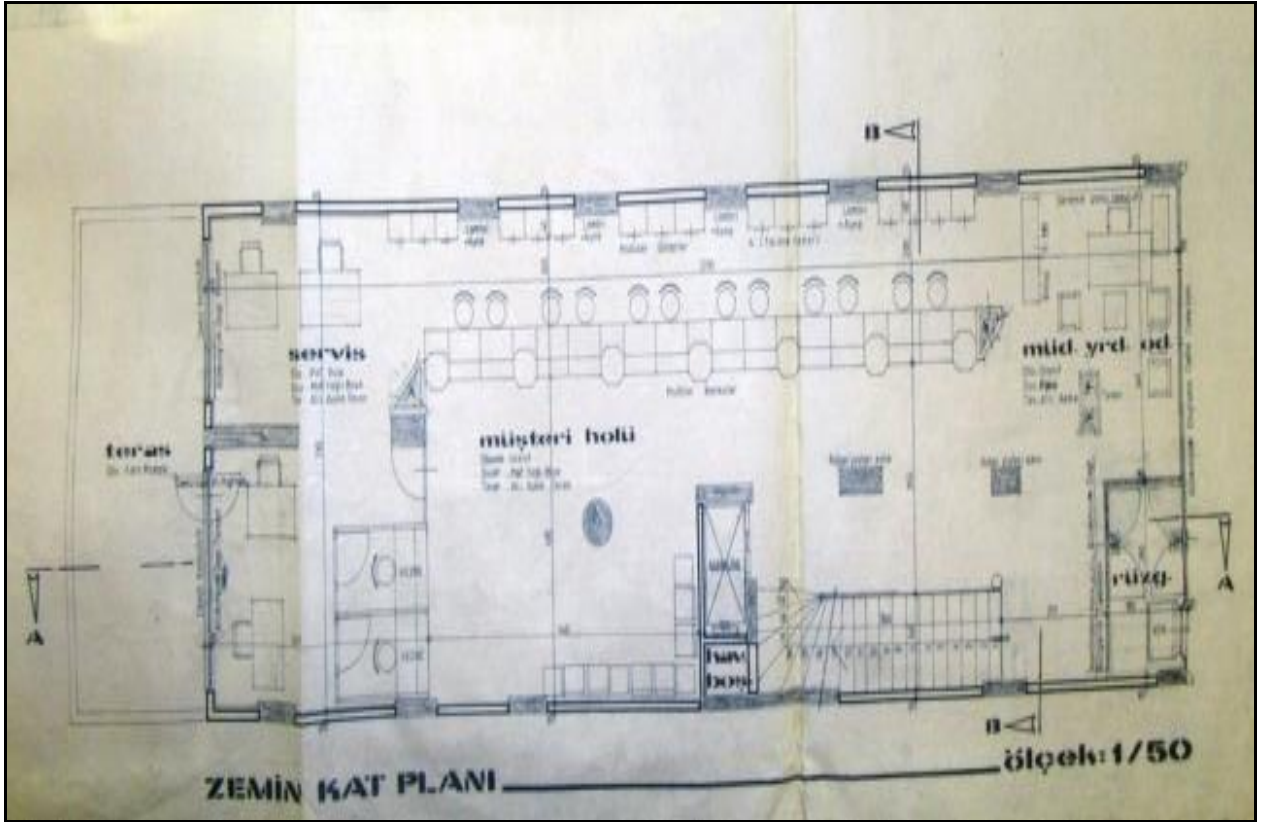
PROJE

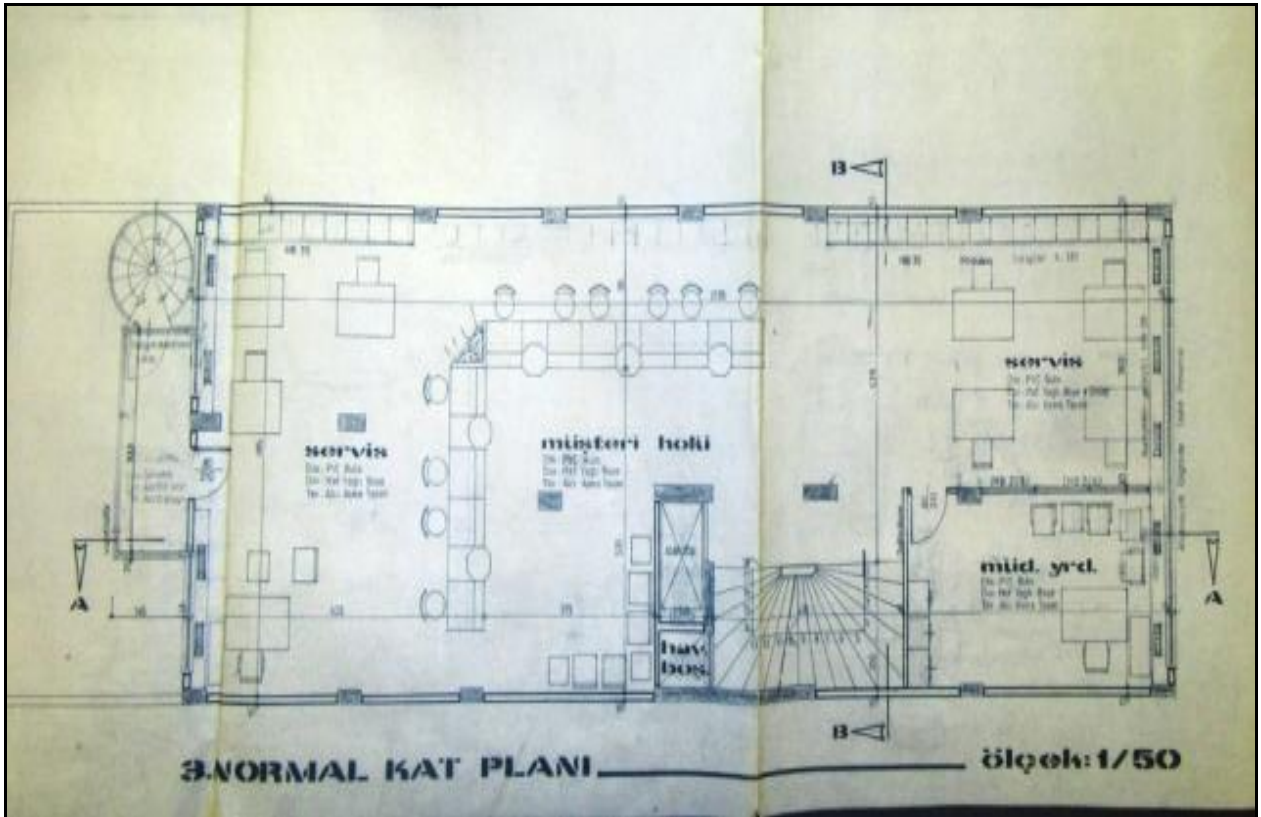
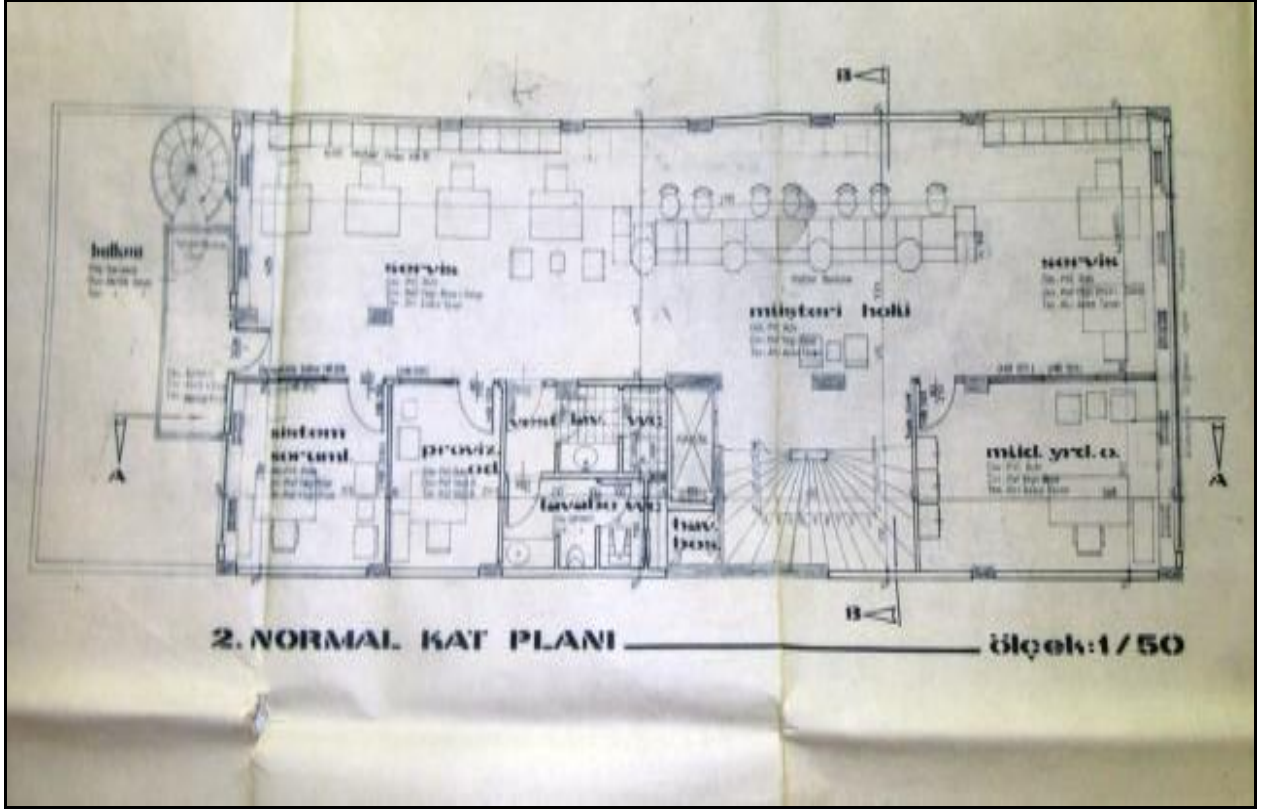
İli = İSTANBUL
 İlçesi = ŞİŞLİ
 Mahallesi = MEŞURİYET
 Caddesi/Vezirliği = HALAKÇIĞAZI

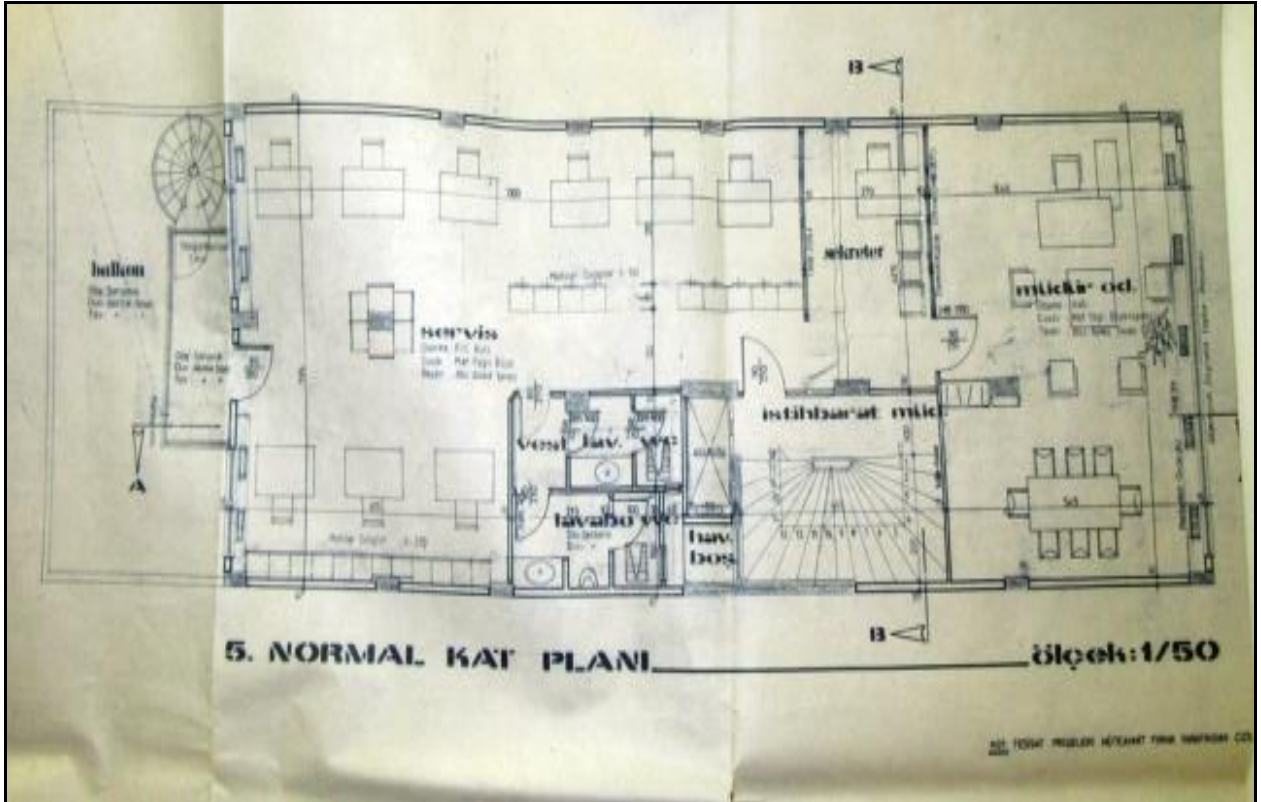
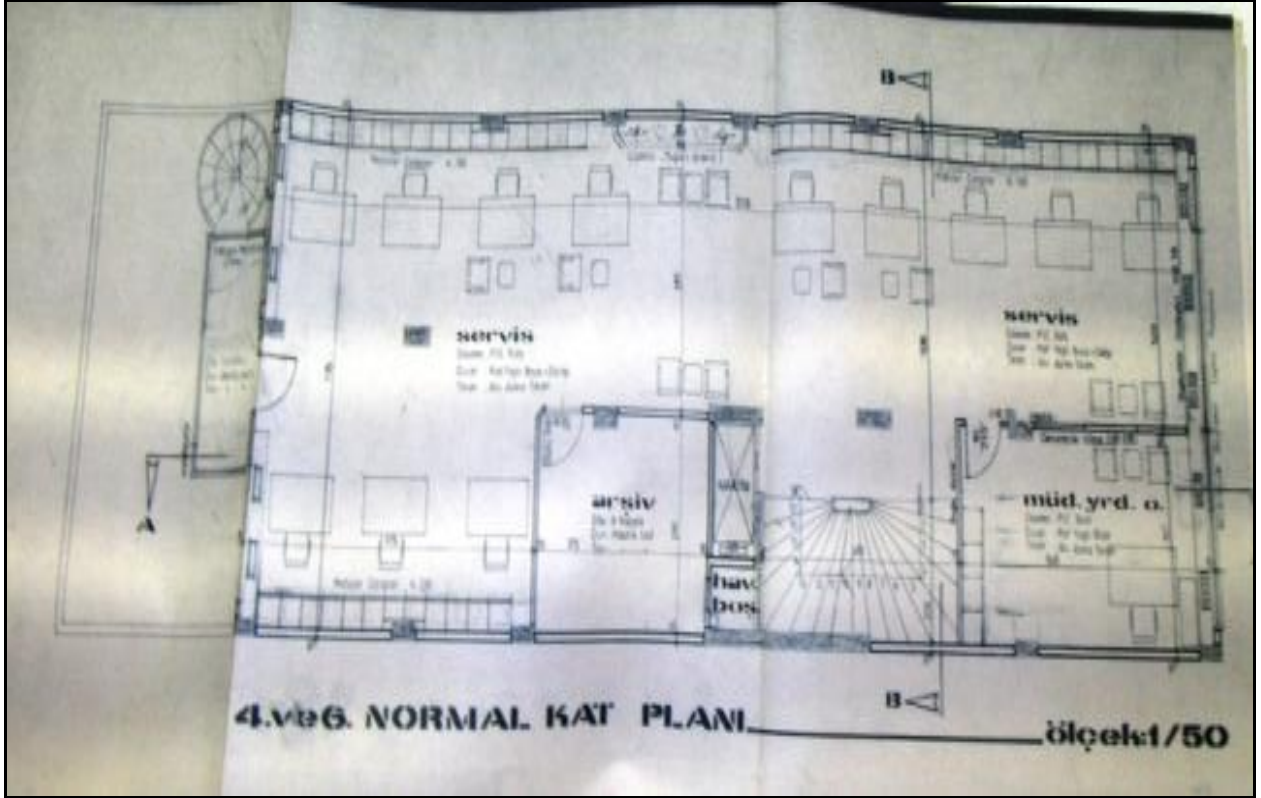
PAFTA No = 129
 ADA No = 954
 Parsel No = 62

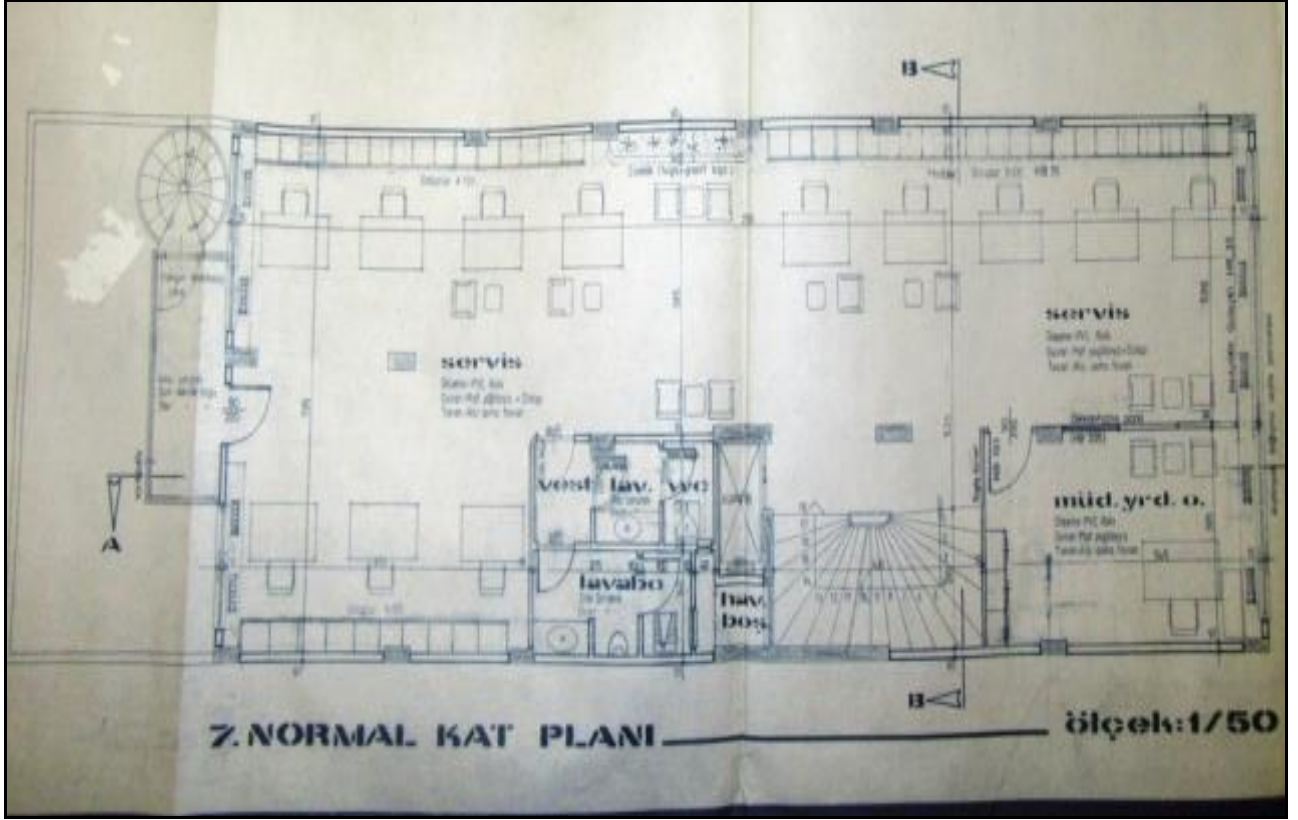
|  HALKBANK İSTANBUL BÖLGE İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ | | ÖLÇEK | TARİH | | |
|--|---|-----------|------------|--|---|
| ŞİŞLİ SUDE HİZMET BİNASI TADİLAT PROJESİ | | 1/50 | 06.01.1995 | | |
| PROJE CİNSİ | ADI SOYADI | UNVANI | ODA NO | SICİL NO | İMZA |
| MİMARİ PR. PR. KONTROL | Gökhan Ergüven | Mimar | 17328 | |  |
| STATİK PR. PR. KONTROL | | | | | |
| KALDIRIM PR. PR. KONTROL | | | | | |
| ELEKTRİK PR. PR. KONTROL | | | | | |
| SİHHİ TES. PR. PR. KONTROL | | | | | |
| TEK. ÇİZİM MÜD. İV. | UNVER BAYSAL | Mimar | | | |
| MÜDÜR | TEMEL KARA | İnş. Müh. | | | |
| MÜLKİYET <input checked="" type="checkbox"/> | TASTİK : TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. İstanbul ve Trakya Bölge İnşaat Müdürlüğü | | | PAFTA NO | |
| KİRA <input type="checkbox"/> | | | |  Aysun ÖZGÜR Şef Yrd. | |
| REVİZYON | | | | | |

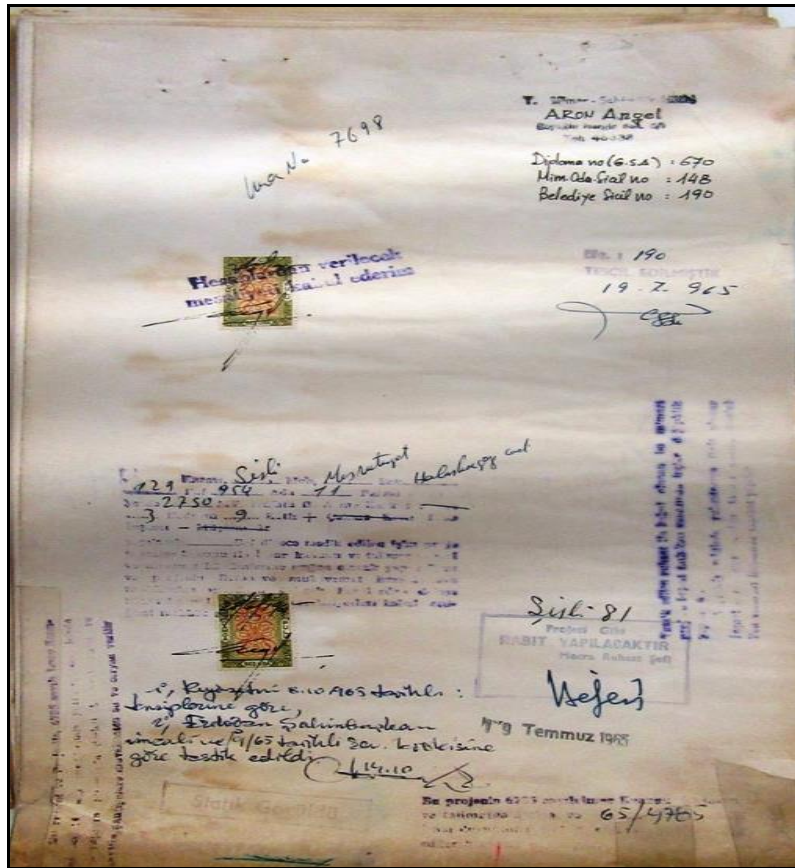
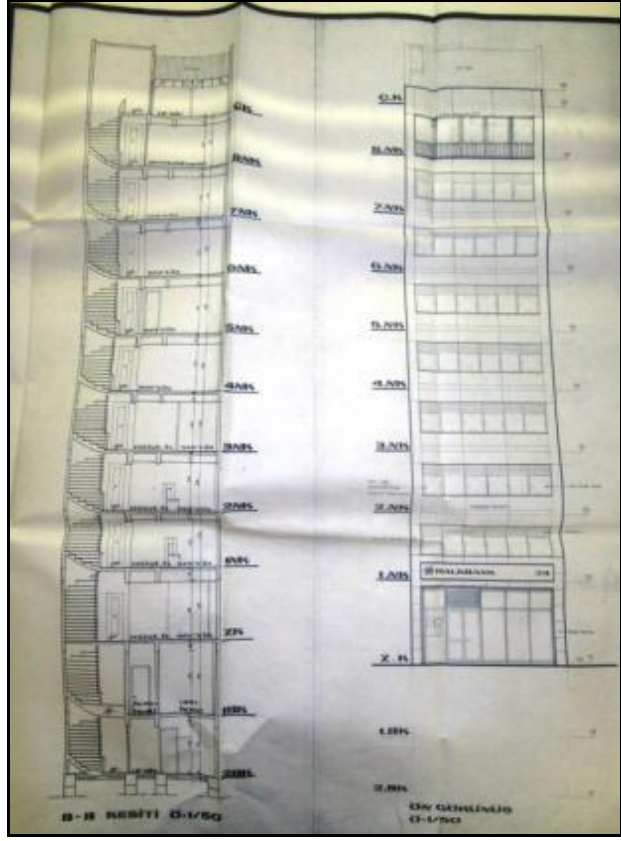
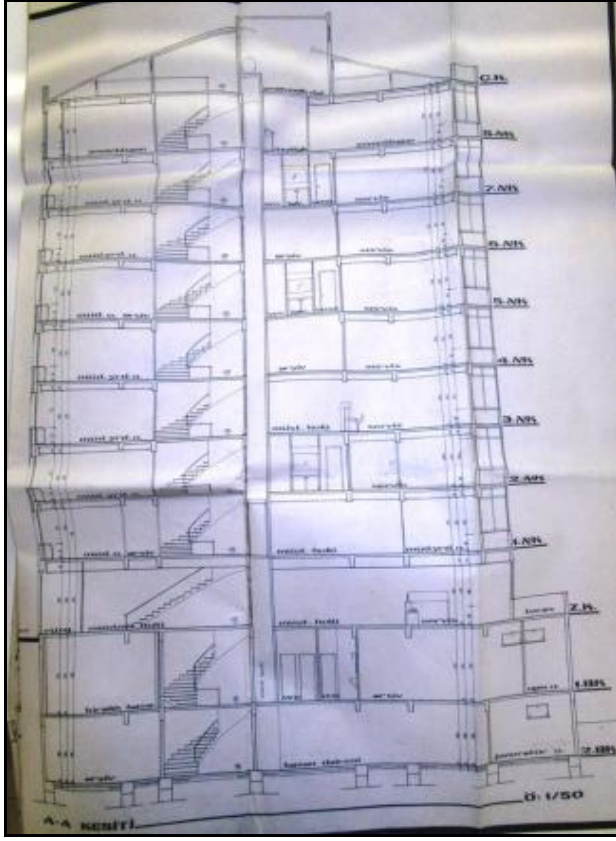


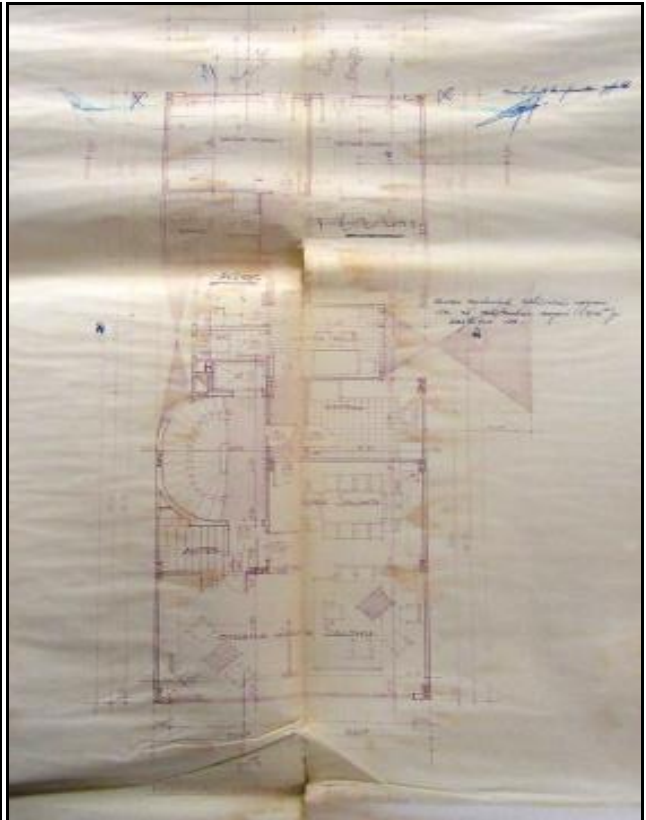


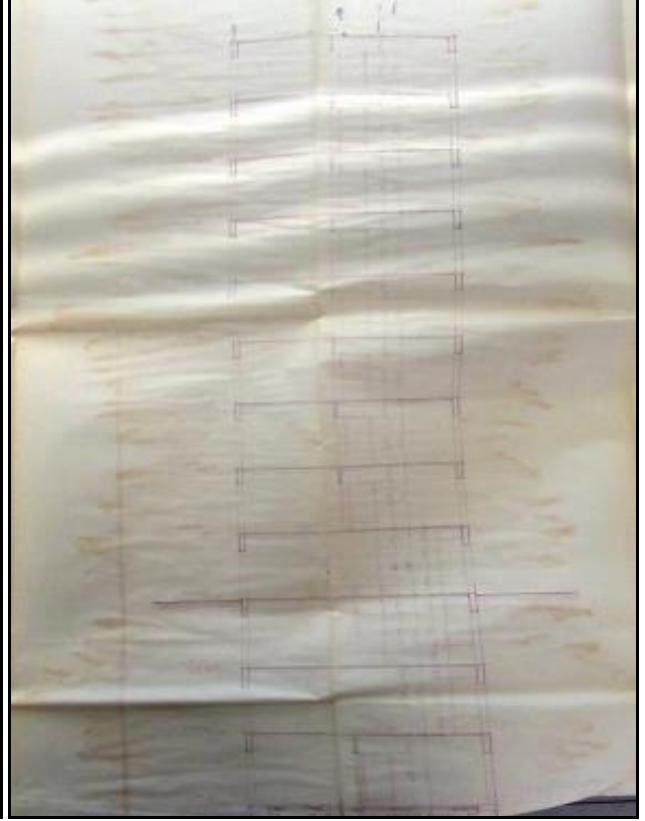
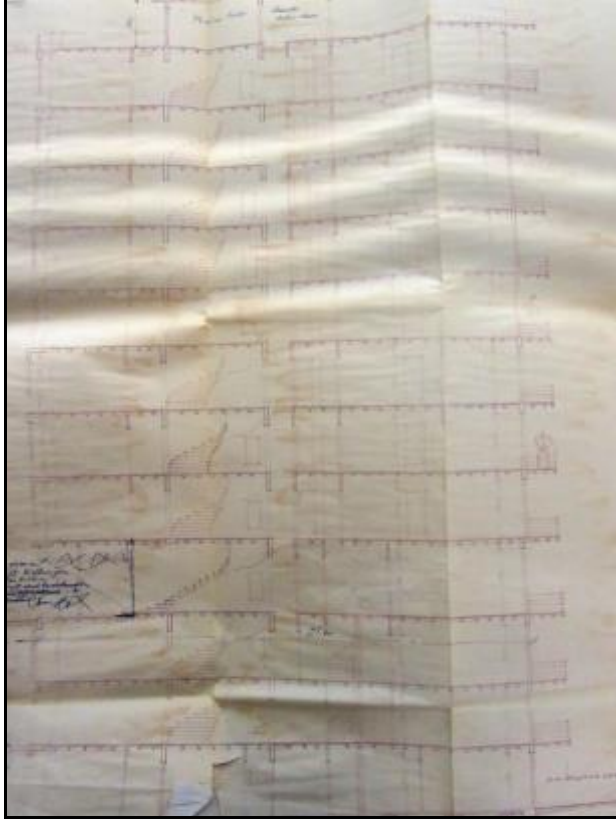












TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/11/2017 3:40:26 PM
Makbuz No: 182317351750 Dekont No: 20171211-912-F03571 Basvuru No: 35175

| | | | |
|------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Taşınmaz Tipi: | Ana Taşınmaz | Ada/Parsel: | 954/62 |
| Taşınmaz ID: | 24671542 | Yüzölçüm (m2): | 200.00 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/ŞİŞLİ | Ana Taşınmaz Nitelik: | ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN |
| Kurum Adı: | Şişli TM | | |
| Mahalle/Köy Adı: | MESRUIYET M | | |
| Mevki: | | | |
| Cilt/Sayfa No: | 21/2013 | | |
| Kayıt Durum: | Aktif | | |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ



| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜSTEREKTİR. | - | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|--|-----------------------------|
| (H1) 119975007 | (SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560468076 | - | 1 / 1 | 200.00 | Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 13324 | - |

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Kurum Tarih-Yevmiye | Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|---|--------------|---|-----------------------------------|
| İrtifak | A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI | - | Şişli 2. Bölge (Kapa tıldı) TM 26/07/1966 - 5507 | - |

TAPU SENEDİ

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|----|------------------|-----------------------|-----------------|--|
| İl | İSTANBUL | <p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p> | Fotoğraf | | | | | | | | |
| İlçesi | ŞİŞLİ | | | | | | | | | | |
| Mahallesi | MESRUTİYET | | | | | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | | | | | |
| Satış Bedeli | 11.000.000,00 | Pafta No. | 129 | Ada No. | 954 | Parsel No. | 42 | Yüzölçümü | | | |
| | | | | | | | | ha | 200,00 m ² | dm ² | |
| ALTINDA DÜKKAN OLAN KARGİR APARTMAN | | | | | | | | | | | |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | Planlıdır. | | | | | | | | | |
| | Sınırı | Zemin Sistem No : 24671542 | | | | | | | | | |
| | Edinme Sebebi | <p>Tanım: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İren HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MEÇRA İRTİFAK HAKKI ALEYHTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE 26/07/1966 - 5507</p> | | | | | | | | | |
| Sahibi | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | GİSSİ | | | | | |
| | 15324 | 21 | 2013 | | 02/11/2016 | | | | | | |
| Cilt No. | | | | | | Cilt No. | | | | | |
| Sahife No. | <p style="font-size: 0.8em;">Mustafa LİŞAK Sicil Yürütme Müdür Yardımcısı</p>  | | | | | Sahife No. | | | | | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | | | | | |
| Tarih | <p>ASE : 1. Sicil Yürütme Müdür Yardımcısı Mustafa LİŞAK'ın 02/11/2016 tarihinde 15324 sayılı Yevmiye No. ile 21 cilt, 2013 sayılı Sahife No. ile 2013 sayılı Sıra No. ile 02/11/2016 tarihinde 129 pafta, 954 ada, 42 parsel numaralı tapu senedi düzenlenmiştir.</p> | | | | | Tarih | | | | | |
| <p style="font-size: 0.8em;">ATILIM A.Ş. 2006 Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Sicil No 129</p> | | | | | | | | | | | |

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 40014

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.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANIİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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 DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/01/2015
Yev.No: (A)

T.C.
KONYA 9.
NOTERLİĞİ

İMZA SİRKÜLERİ

00470

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808
Selçuklu / Konya
YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)
TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557
VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

NIŞANTAS MAH. DR.
HULUSİ BAYBAL
CAD. HAZİM
ULUŞAHİN İŞ
MERKEZİ A BLOK
ZEMİN KAT N:1/K-1/L
SELÇUKLU / KONYA
Tel:+903322370261
Fax:+903322370281

Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN
(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN

İMZA

İMZA

İMZA

(Handwritten signatures)

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. **Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015**

DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatipli
Abdurrahman LOSUN

KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
TAŞZ A / S Yazı : 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2/1-1