



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ / İSTANBUL

(Asma Katlı Banka Şubesi)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-26



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 - 26
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 numaralı parselde konumlu 1 b.b. numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	21.12.2018 / 2018-HALGGYO-26
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	21.12.2018 tarih, saat 12:29 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye ve 12.11.2018 tarih ve D-201831339-18041/17306 sayılı belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 680 ada, 14 parsel; "29.12.2003 tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında 'Ticaret + Konut Alanı'nda, 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=8 Kat, (Hmaks=28,50 m) irtifada, blok nizam, 'Konut + Ticaret Alanı'nda kalmaktadır."</p> <p>Söz konusu 14 parselde komşu 680 ada, 13 ve 15 parseller tescilli eski eser olduğundan ve 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurul Kararına göre 680 ada, 14 parselde İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan karar alınarak uygulama yapılabilir.</p>
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 10.112.000,-TL</b> (ONMİLYONYÜZONKİBİNTÜRKLİRASI) <b>AYLIK KİRA DEĞERİ: 52.000,-TL/AY</b> (ELLİKİBİNTÜRKLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA : 624.000,-TL/YIL</b> (ALTIYÜZYİRMİDÖRTBİNTÜRKLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar 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-...-25
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
<b>4 - PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>28</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-29
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>29</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>33</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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	34
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	34
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>34-35</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>35</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	35
8-2 Fotoğraflar	36-37
8-3 Belgeler	38-...-45
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	45
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	46
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	46
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	47
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	48
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	49

### 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 21.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-26 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**

19.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) ve Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde 19.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 21.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı** : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Şirket Adresi** : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi, B Blok, 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 değerleme raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, No:5-5A posta adresinde ve imarın/tapunun 680 ada, 14 numaralı parselinde '**Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli K Apart**' vasfıyla kayıtlı, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda 1 b.b. no.lu ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın mevcut haline istinaden günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme 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 İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi'nde konumlu taşınmazın mevcut haline istinaden satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda 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 Bilgiler<sup>1</sup>

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

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

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



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

### **Coğrafi ve Topoğrafi Yapı**

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

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

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

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

### **Kentleşme**

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





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

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

### Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İilde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

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

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

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

### Ekonomik Yapı

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

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



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

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

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

### **Ticaret ve Sanayi**

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışatım 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**

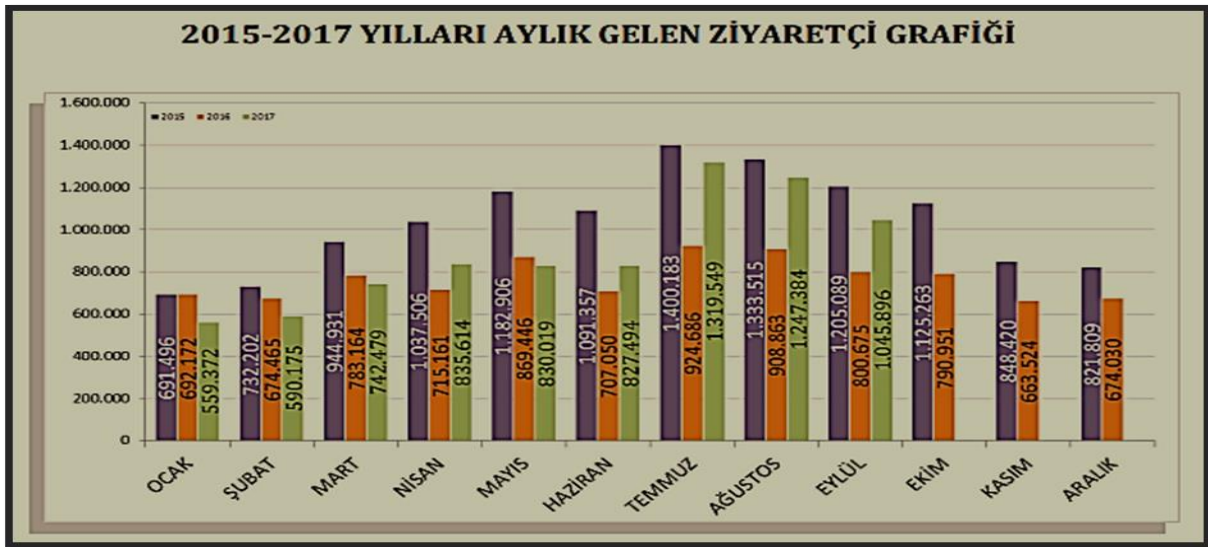
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler 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.<sup>2</sup>

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

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

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



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 Bakanlığından "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

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

## 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.

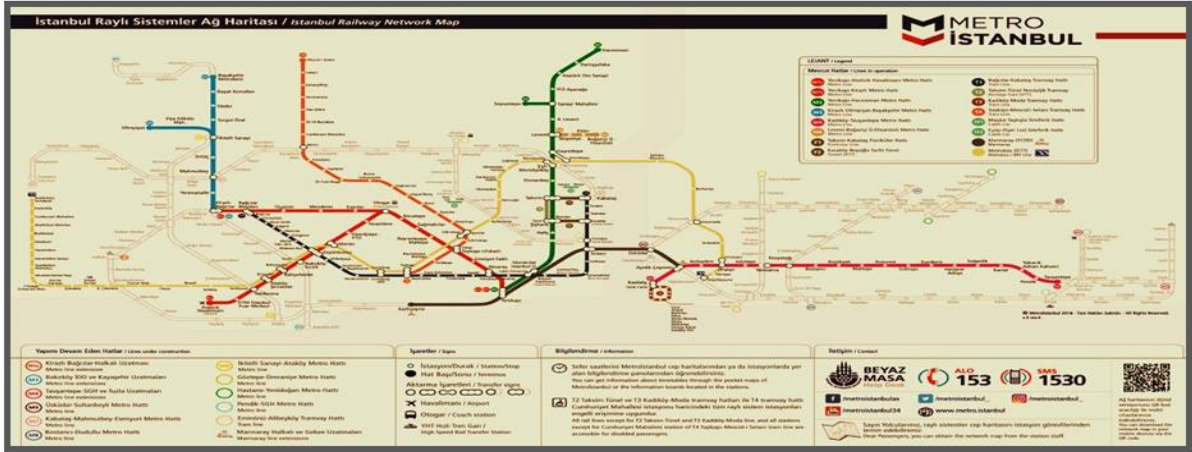
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı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

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

Şişli ilçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olup, doğusunda Beşiktaş, kuzeyinde ve batısında Kâğıthane ve güneyinde Beyoğlu ilçeleri yer almaktadır. Şişli 10,62 km<sup>2</sup> yüzölçüme, 25 mahalleye ve 272.803 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



Şişli ilçesi 2000'li yıllarda hızla gelişerek, Türkiye ve İstanbul'un ekonomi, 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 bin aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Ayrıca,

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



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 semtlerindedir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 680 ada/ 14 parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	<b>İSTANBUL</b>	
<b>İLÇESİ</b>	:	<b>ŞİŞLİ</b>	
<b>MAHALLESİ</b>	:	<b>HALASKARGAZİ</b>	
<b>KÖYÜ</b>	:	<b>-</b>	
<b>SOKAĞI</b>	:	<b>-</b>	
<b>MEVKİİ</b>	:	<b>-</b>	
<b>CİLT</b>	:	<b>3</b>	
<b>SAYFA</b>	:	<b>449</b>	
<b>SINIRI</b>	:	<b>PLANINDADIR.</b>	
<b>PAFTA NO</b>	:	<b>64</b>	
<b>ADA NO</b>	:	<b>680</b>	
<b>PARSEL NO</b>	:	<b>14</b>	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	<b>221,50 m<sup>2</sup></b>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART</b>	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<b>X</b>	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>

<b>1 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>			
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)</b>	
<b>ARSA PAYI</b>	:	<b>300/1000</b>	
<b>BLOK NO</b>	:	<b>-</b>	
<b>KAT NO</b>	:	<b>ZEMİN</b>	
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	:	<b>1</b>	
<b>CİLT NO</b>	:	<b>17</b>	
<b>SAYFA NO</b>	:	<b>1627</b>	
<b>TARİH</b>	:	<b>02.11.2010</b>	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	<b>13324</b>	
<b>MALİK</b>	:	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	<b>HİSSESİ TAM</b>



### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

21.12.2018 tarih, saat 12:29 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamıştır.

Beyan: YÖNETİM PLANI: 27/08/1974 (-0 Tarih ve sayı)

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

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- İnşaat Ruhsatı
- 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 "Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli k Apart" nitelikli ana taşınmazda yer alan 1 bb no.lu zemin katta yerleşik "Asma Katlı Lokanta (Kiler)" olup, taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir. 27/08/1974 tarih onaylı yönetim planı ile değerlemeye konu taşınmazın kat irtifakı tesis edilmiştir.

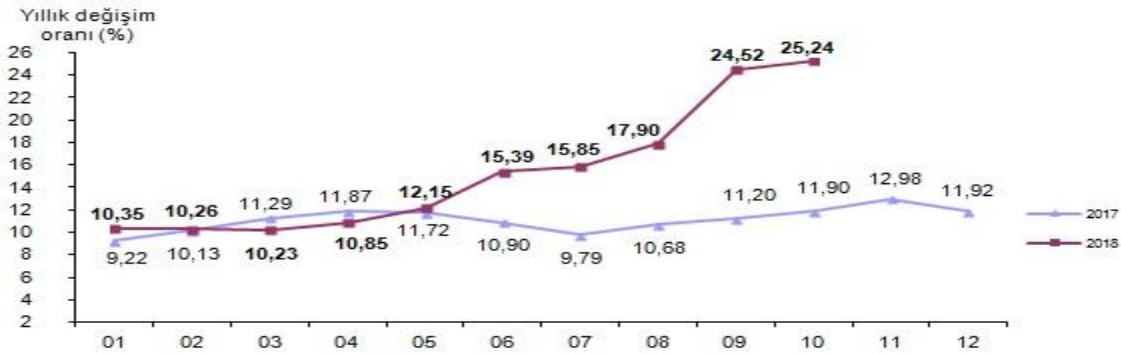
### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 öncesi ve 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 yanında OHAL uygulamalarından ötürü piyasalarda tedirginlikler ile artmış ve 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. Daha sonra 2018 yılı itibariyle zamanında yapılması planlanan Cumhurbaşkanlığı ve TBMM seçimleri baskın bir şekilde 24 Haziran 2018 tarihine alınmış, seçim yasasında beklenen değişiklikler yapılmadan iktidarın lehine olan düzenlemeler her türlü itiraza rağmen yasallaşmış, anti demokratik seçim sistemi uygulamaları ana muhalefet partisi tarafından Anayasa Mahkemesine götürülmüş ve Yüksek Mahkeme tarafından oy çokluğu ile reddedilerek seçimlerin anılan yasal çerçevede yapılması kesinleşmiştir. Bu arada gerek derecelendirme kuruluşlarının açıkladıkları Türkiye ve Bankacılık Sektörü raporları, gerek yurt içindeki siyasal gerginlikler, gerekse ikiz açık olarak nitelenebilecek dış ticaret açığı yanında cari açık da artma eğilimine girmiş ve 2018 yılı için dünyada da faiz oranları artarken yaklaşık 240 milyar USDolarlık kısa vadeli borcun döndürülmesi problemi birbirini tetiklemiş ve tekrar



etmek pahasına hükümetin "Faiz İndirme Baskısı" altındaki TCMB hızla yükselen ve devalüasyon etkisi yapan döviz artışını frenlemek için üç kez 0,75, 3 ve 07.06.2018 tarihi itibarıyla de 1,25 baz puanlı faiz artışına gitmiş, keza, "Sadeleştirme" altında gecelik borç verme (GLP=Geç Likidite Penceresi) faizini tek bir rakama, %16,50'den %17,75'e yükselterek piyasalardaki tansiyonu az da olsa frenleyebilmiştir. Bu çerçevede Türkiye halkının en çok kullandığı iki para biriminden 5,-TL'ni aşan USD, 5,60 TL'ni aşan EURO kısa dönemli gerilese de rapor tarihi itibarıyla USD/TRL=4,48 EURO/TRL=5,39 paritesinden işlem görmekte olup, piyasaların tedirginliği halen sürmektedir. Ancak, Ağustos/2018 itibarıyla yaşanan ekonomik ve politik olumsuzluklar nedeni ile yeniden hareketlenen döviz dolar için 7,- Euro içinse 8,- TL'ni aşmış, bu da krizi dizginlemek adına TCMB'nin %6ü25 gibi dramatik bir oranda faizleri artırması ile sonuçlanmıştır. Ancak, bu husus büyümeyi olumsuz etkilerken, enflasyonu da tetiklemiş, bu durum da stagflasyon olasılığını gündeme getirmiştir. Sonuçta Ekim enflasyonu TÜFE'de 25'i, ÜFE'de ise 45'i (Eylül'de 46) aşmış, bu da enflasyonun önümüzdeki dönemde de artacağına işaretleri olarak değerlendirilmiştir. Akabinde yeni bir şey içermeyen Yeni Ekonomik Program açıklanmış, bu da piyasaları tatmin etmekten çok uzak kalmış, özellikle büyük işletmeler arasında konkordato talepleri, küçük işletmeler bazında ise iflas işlemleri oldukça artmıştır.



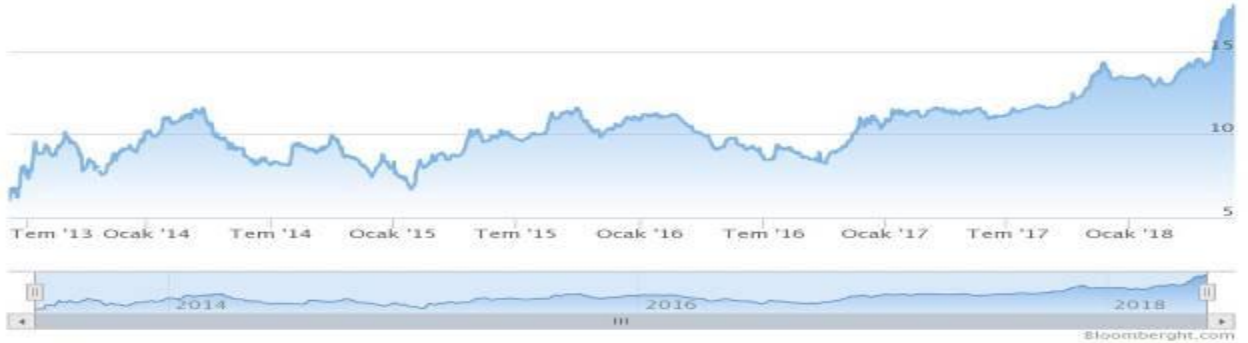
### Ekim 2018 TÜFEndeksi



### Ekim 2018 ÜFEndeksi

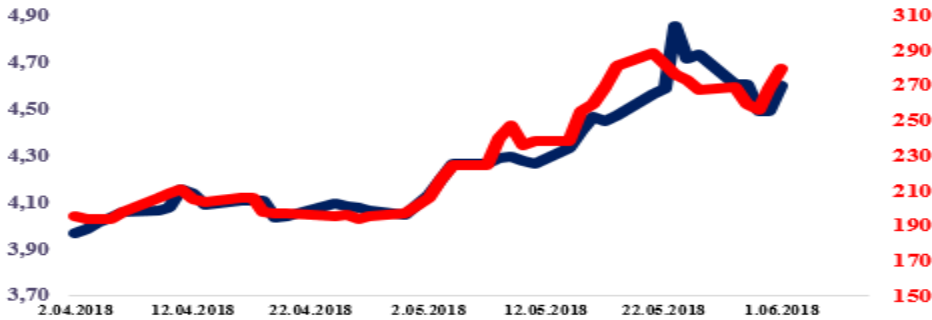
Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki DİBSnin Faiz Oranları yer almaktadır.

Zaman Aralığı Seçimi 1Ay 3Ay 6Ay Yılbaşı 1Yıl **Tümü**



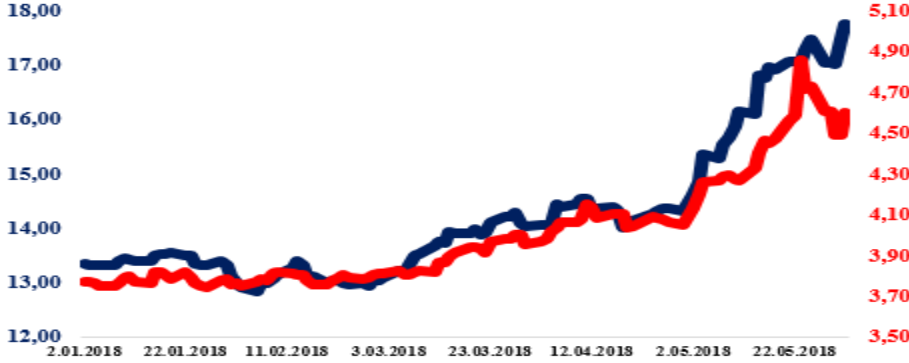
## MAYIS/2018 İLE BAŞLAYAN PİYASA HAREKETLERİNİN YORUMLANMASI

Aşağıdaki grafikte dolar kuru ile Türkiye CDS (Credit Default Swap = bir kişi ya da kuruluşun, kredi sahibinin karşılaşılabileceği alacağın ödenmemesi riskini belirli bir bedel karşılığında üstlenmeyi kabul etmesinin bedelidir. Bu çerçevede bir anlamda kredi sigortası gibi çalışır. Bir ülkenin ya da şirketin CDS primi ne kadar yüksekse borçlanma maliyeti de o kadar yüksek demektir. Çünkü bu prim ister istemez faize yansımaktadır.) arasındaki ilişki gösterilmektedir. Mavi risk artışı (CDS primi artışı), kırmızı USD/TL kuru değişimini gösteriyor. İki değişken arasındaki korelasyonun katsayısı 0,98. Yani birindeki değişim ötekini aynı yönde neredeyse bire bir etkiliyor. Demek ki riskler arttığında CDS primi ve USD/TL kuru aşağı yukarı aynı anda artıyor.

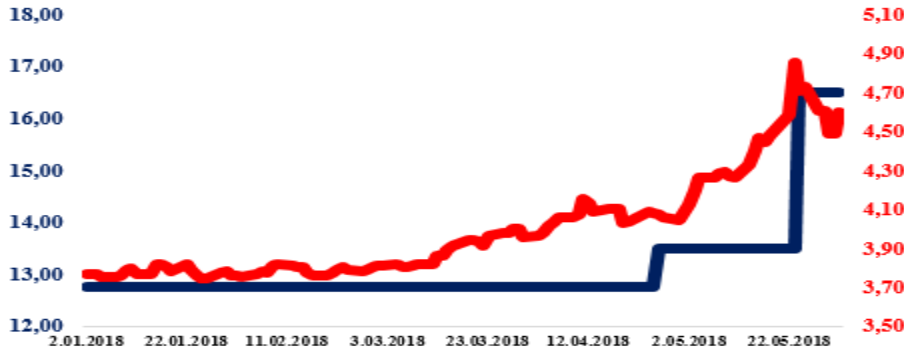


Keza, kurlardaki artışa piyasanın verdiği reaksiyon da aşağıdaki grafiktedir. Kurdaki artışa piyasanın reaksiyonu iki nedene dayanıyor: (1) bu artış dönüp enflasyonu artıracak. (2) kur artışı, döviz arzını artırmak ve dövize talebi düşürmek açısından mevcut faizi yetersiz kılacak. Kırmızı USD/TL kur değişimini, mavi gösterge faizdeki değişimi gösteriyor. İki değişken

arasındaki korelasyonun katsayısı 0,98. İlk grafikteki kadar yüksek olup, piyasanın risk artışına anında faiz artışıyla tepki göstermiş ve uyum sağlamış olduğunu ifade etmektedir.



Üçüncü grafik ise kurlardaki artışa T.C. Merkez Bankasının nasıl reaksiyon verdiğini göstermektedir. Kurdaki artışa Merkez Bankasının reaksiyonu da piyasanın reaksiyonuyla aynı nedenlere dayanıyor: (1) Bu artış dönüp enflasyonu artıracak. (2) Kur artışı, döviz arzını artırmak ve dövize talebi düşürmek açısından mevcut faizi yetersiz kılacak. Ancak, aşağıdaki grafikte de açıkça görüldüğü üzere TCMB piyasayı seyrediyor, proaktif yaklaşım sergileyemiyor.



İki değişken arasındaki korelasyonun katsayısı 0,75. Bu oldukça yüksek bir korelasyona işaret ediyor ama yukarıdakiler kadar değildir. Yukarıda da ifade edildiği üzere TCMB büyük bir süre ile (gap), risk artışına ve dolayısıyla kur artışına gecikmeli olarak reaksiyon göstermiştir. Reaksiyon vermekte gecikme de kurdaki artışı ve onun enflasyona olumsuz etkisini engelleyememiştir.

### Sonuç ve Değerlendirme

Kurda ortaya çıkan ve enflasyonu da yukarıya iten artış konusunda Ülke olarak yapabileceğimiz tek şey; iç nedenleri ortadan kaldırma ya da en aza indirmektir. Bunun yolu riskleri düşürmekten geçmektedir. Ne var ki bunlar zaman alacağı için kısa vadede ortaya çıkan kur artışlarına faiz aracını kullanarak yanıt vermek gerekmektedir. Piyasa bunu hemen, Merkez Bankası ise hep gecikmeli olarak yapmakta ce enflasyonu kontrol etmedeki görevini yerine getirmekte zaaf göstermektedir. Bu husus üç önemli sonuç doğurmaktadır; (1) Merkez Bankası, piyasayı izlemek durumunda kalmakta ve dolayısıyla piyasayı yönlendirme gücünü yitirmektedir. (2) Merkez Bankası geç reaksiyon verdiği için kur yükselmiş olmakta ve döviz yükümlülüğü veya bağlantıları olanlar zarara uğramaktadır. (3) Her iki hususun birleşmesi sonucu da enflasyon artmakta, ülke ekonomisi ciddi zarara uğramaktadır.

Merkez Bankasının faiz düzenlemelerini zamanında yapması ve hükümetin de riskleri en az düzeye indirmek için zaman geçirmeden yapısal uyum meselesini ele alması çıkmazdan kurtulmanın ana yoludur.



**Not :** "MAYIS/2018 PİYASA HAREKETLERİNİN YORUMLANMASI" bölümü Sayın Mahfi Eğılmez'in "<http://www.mahfiegilmez.com/2018/06/merkez-bankasnn-faiz-reaksiyonu.html#more>" yazısına dayanmakta olup, sadece rapor yazım uslubu ile ilgili değişiklikler yapılmıştır. Keza, yazı tarihinden sonra TCMB GLP'ni 1,75 baz puan daha arttırarak %17,75'e yükseltmiştir.

**Türkiye'yi oldukça derinden etkileyen ekonomik olayları kısaca özetlemek gerekirse;** TL'de yaşanan değerlenmede siyasi gelişme olarak rahip Brunson'un serbest bırakılması sonrası ABD'nin yaptırımları en kısa sürede kaldırmayı düşündüklerini açıklamaları etkili oldu. Hatırlanacağı üzere kurun 4,88'den rekor yükselişe geçmesinde ABD'nin yaptırımları ve Trump'ın açıklamaları etkili olmuştur.

TCMB, yıl içinde kritik toplantılar gerçekleştirdi. İlki Mayıs'taki olağanüstü toplantı oldu ve merkez 300 bp faiz artışına gitti, ardından Haziran'da da 125 bp faiz artışı yapan banka, Temmuz'u pas geçti. TCMB, faizin etkisinin görülmesi için zamana ihtiyaç olduğunu belirtti ve Temmuz'da faizleri sabit tuttu, ancak hemen ardından ABD ile yaşanan gerginlik kurun rekor kırmasına neden oldu. Enflasyonun artan maliyetler ve kur etkisi ile Ağustos'ta yükselişini sürdürmesinin ardından banka, Eylül'de piyasa beklentilerinin çok üzerinde 625 bp faiz artışı yaptı.

TCMB, sıkı para politikasını sürdürürken maliye politikasında da sıkılaştırma adımları atıldı ve enflasyonla mücadele için alınan önlemler piyasalarda iyimser beklenti yarattı. Bu süreçte ABD ile yaşanan gerginliğin de çözülmesi ile TL, kayıplarının bir kısmını sildi ve Eylül-Ekim aylarında döviz karşısında değer kazandı. Ancak şunu belirtelim ki sene başında 3,78 seviyelerinde olan kur, şu anda 5,35 seviyelerinde fiyatlanıyor ve son ayda TL'de toparlanma görülse de yıl içinde en çok değer kaybeden para birimlerinde ön sıralarda yer alıyor.

TCMB'nin yıl içinde düzenlediği PPK toplantılarına baktığımızda;

#### **Ocak toplantısında**

Gecelik faiz oranları: Marjinal fonlama oranı %9,25,

Merkez Bankası borçlanma faiz oranı %7,25.

Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %8.

Geç Likidite Penceresi (GLP) faiz oranları: Geç Likidite

Penceresi uygulaması çerçevesinde, Bankalararası

Para Piyasası'nda saat 16.00-17.00 arası gecelik

vadede uygulanan Merkez Bankası borçlanma

faiz oranı yüzde 0,

Borç verme faiz oranı ise %12,75 olarak sabit tutuldu. Bu toplantıda 'Enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir' açıklaması ile kurul sıkı duruşun korunacağını belirtti. Ocak'ta enflasyon %10,35 idi.

#### **Mart toplantısında**

Gecelik faiz oranları: Marjinal fonlama oranı %9,25,

Merkez Bankası borçlanma faiz oranı %7,25.

Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %8.

GLP %12,75 seviyesinde sabit tutuldu.

Açıklama metninde 'Enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir' açıklamasına 'Ana eğilime ilişkin göstergeler katılık sergilerken çekirdek enflasyonun yüksek seyrettiği gözlenmektedir' ibaresi eklenerek sıkı duruşun korunacağı belirtildi. Mart'ta enflasyon %10,23 idi.



### **Nisan toplantısında**

Gecelik faiz oranları: Marjinal fonlama oranı %9,25,

Merkez Bankası borçlanma faiz oranı %7,25.

Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %8 oranında sabit tutulurken,

GLP %12,75 seviyesinden %13,50'ye yükseltildi.

Kurul, açıklama metninde 'Enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir. İthalat fiyatlarındaki yükseliş söz konusu riskleri artırmıştır' ibaresini kullanarak enflasyondaki yükselişin riskleri artırdığını belirtti. Nisan'da enflasyon %10,85 idi.

### **Mayıs toplantısı** kurdaki yükseliş sonrası olağanüstü yapıldı ve bu toplantıda TCMB,

Gecelik faiz oranları: Marjinal fonlama oranı %9,25,

Merkez Bankası borçlanma faiz oranı %7,25.

Merkez Bankası borçlanma faiz oranı %7,25.

Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı yüzde 8 oranında sabit tutulurken

GLP oranını %13,50'den %16,50'ye yükseltti.

Açıklama metninde 'Yakın dönemde piyasalarda gözlenen sağlıksız fiyat oluşumları ve enflasyon beklentilerinde süregelen yükseliş genel fiyatlama davranışlarına dair riskleri artırmıştır. Bu çerçevede Kurul, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmasına karar vermiştir' ifadesi kullanılarak döviz kurlarındaki yükselişin enflasyon üzerindeki riskleri artırdığını belirtti. Sadeleşme adımı atan merkez, GLP oranının politika faizi olarak kullanılacağını açıkladı. Mayıs'ta enflasyon %12,15 idi.

### **Haziran toplantısında** GLP oranını 125 bp artırarak %16,50'den %17,75 seviyesine yükseltti.

Kurul faiz artışına gerekçe olarak 'Enflasyondaki yükselişte temelde maliyet yönlü gelişmeler etkili olmaktadır. Bununla birlikte, fiyat artışlarının alt kalemler bazında genele yayılan bir nitelik gösterdiği dikkat çekmektedir. Talep koşullarındaki ılımlı görünüme rağmen enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir' açıklaması ile maliyet enflasyonundaki artışı gerekçe gösterdi. Haziran'da enflasyon %15,39 idi.

### **Temmuz toplantısında**

Politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %17,75 düzeyinde sabit tutuldu. Kurul, 'Yakın dönemde maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarındaki oynaklık enflasyon üzerinde etkili olmuştur. Öte yandan, fiyat artışlarının alt kalemler bazında genele yayılan bir nitelik gösterdiği dikkat çekmektedir. İç talep koşullarının etkisinin azalacağı öngörülmekle birlikte enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir' açıklaması ile yapılan faiz artışlarının enflasyon üzerindeki etkisini gözlemleyeceklerini belirtti. Temmuz'da enflasyon %15,85 idi.

### **Eylül toplantısında Politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı %17,75'ten %24'e yükseltildi.**

Açıklama metninde ' Döviz kurundaki hareketlerin de etkisiyle fiyat artışlarının alt kalemler bazında genele yayılan bir nitelik gösterdiği dikkat çekmektedir. İç talep koşullarındaki zayıflamaya rağmen fiyatlama davranışlarında gözlenen bozulma enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir' ifadesine yer verildi.

Eylül'de enflasyon %24,52 idi.

**Ekim toplantısında;** PPK karar metninde 'Son dönemde açıklanan veriler ekonomideki dengelenme eğiliminin açıklanan veriler ekonomideki dengelenme eğiliminin belirginleştiğini göstermektedir. Dış talep gücünü korumakla birlikte finansal koşullardaki sıkılaştırmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama devam etmektedir.

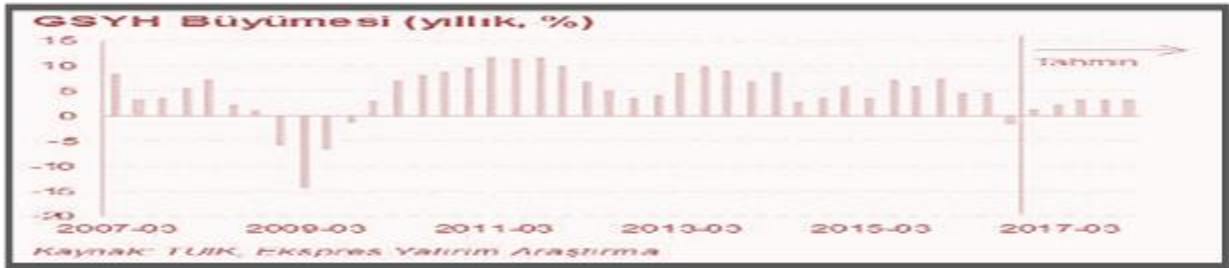
Ekim enflasyonu yukarıda da belirtildiği üzere %25,24 olarak gerçekleşti.

### **Sonuçta % 24'e yükselen politika faizi pahasına dövizde aşağı yönlü kısmi düzeltme sağlanabildi.**

#### **Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları**

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. Bu dönemde talep olmaması nedeni ile özellikle petrol fiyatlarının oldukça gevşeyerek 30 USD/Varil seviyelerine gelmesi, keza buna bağlı olarak enerji fiyatlarındaki indirim, dış ticaret açığının önemli bölümünü petrol ve enerji ithalatından kaynaklı olan Türkiye'nin açığını olumlu yönde etkilemiş ancak, bu husus etkili şekilde kullanılamamış ve gerek TL'nde yaşanan hızlı değer kaybı, petrol fiyatlarında 70 USD/Varil seviyelerinin aşılması ile Türkiye'nin kronik problemleri yeniden ülkeyi olumsuz etkilemeye başlamıştır. Buna karşın TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır. Keza, 2017 yılı büyümesi %11,4 olarak sonuçlanmış ancak, 2018 yılı için gerek Dünya Bankası, gerek derecelendirme kuruluşları (%2,5 - %4,5) negatif yönlü düzeltmeler yapmışlardır. Hatta 3 ve 4. Çeyrek beklentileri negatif olarak anılmaktadır.

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 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 yapılandırmaları 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.



Diğer yandan tüm dünyada büyüme rakamları aşağı yönlü revize edilirken Türkiye 2017 sonu itibarıyla %7.4 oranında büyüme gerçekleştirmiş olup, bu oldukça yüksek olmakla birlikte cari açığı ve enflasyonu da körüklemiştir.

#### **Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017**

Yıl	Çeyrek	GSYH cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH değişim oranı (%)
2016	I	563 891	191 396	140,1	4,8
	II	631 233	217 634	155,7	4,9
	III	666 176	225 232	161,8	-0,8
	IV	747 226	228 482	173,4	4,2
	Yıllık	2 608 526	862 744	157,8	3,2
2017	I <sup>(r)</sup>	650 190	176 110	147,7	5,4
	II <sup>(r)</sup>	736 550	205 456	164,1	5,4
	III <sup>(r)</sup>	828 936	235 029	180,1	11,3
	IV	889 231	234 451	185,9	7,3
	Yıllık	3 104 907	851 046	169,5	7,4

(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

#### **Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2018)**

**Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %2,67 arttı**  
TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşti..

**Aylık en yüksek artış %12,74 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu**  
Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Ekim ayında endekste yer alan gruplardan, konutta %4,15, ev eşyasında %3,44, gıda ve alkolsüz içeceklerde %3,22 ve eğlence ve kültürde %2,07 artış gerçekleşti.

**Aylık en az artış gösteren grup %0,85 ile ulaştırma oldu**

Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Ekim ayında endekste yer alan gruplardan sadece ulaştırma grubunda %0,85 oranında düşüş gerçekleşti.

**Yıllık en fazla artış %37,92 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti**

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ulaştırma %32,00, çeşitli mal ve hizmetler %31,50, gıda ve alkolsüz içecekler %29,26 ve konut %25,72 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

**Aylık en yüksek artış %3,84 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt)'de oldu**

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %25,41 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %28,63 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %16,68 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Ekim 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 42 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 328 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 37 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

#### Tüketici fiyat endeksi, Mayıs 2018 [2003=100]



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

[2003=100]

	Ekim 2018	
	Ekim 2018	Ekim 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,67	2,08
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	22,56	9,52
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	25,24	11,90
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	14,90	10,37

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

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>2,67</b>	<b>22,56</b>	<b>25,24</b>	<b>14,90</b>	<b>401,27</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	3,22	24,71	29,26	16,17	453,16
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,18	2,05	2,06	2,11	603,51
Giyim ve ayakkabı	7,21	12,74	16,94	18,45	12,84	258,56
Konut	14,85	4,15	23,22	25,72	13,35	441,70
Ev eşyası	7,66	3,44	35,04	37,92	20,39	349,28
Sağlık	2,64	1,48	15,32	15,83	11,63	225,41
Ulaştırma	17,47	-0,85	27,25	32,00	21,85	415,66
Haberleşme	3,91	2,05	10,40	10,48	3,21	148,79
Eğlence ve kültür	3,39	2,07	23,73	24,02	10,96	276,06
Eğitim	2,67	0,01	10,15	10,27	10,53	357,32
Lokanta ve oteller	7,27	1,52	18,95	20,06	13,68	573,91
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	1,61	29,05	31,50	17,31	508,11

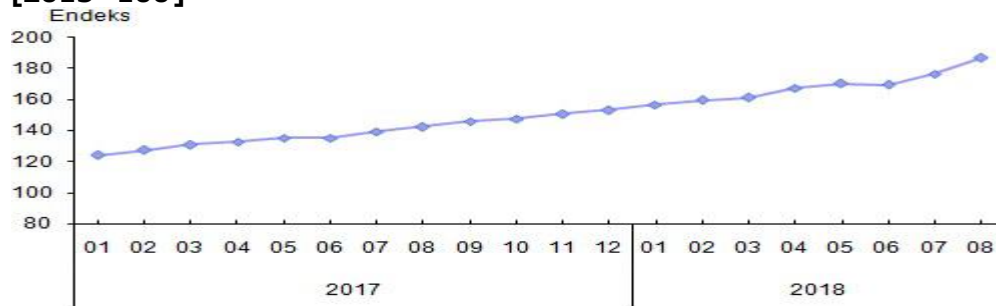
Yukarıda da genel görünüm altında ifade edildiği üzere Ekim/2018 TÜFEnflasyonu 12 aylık ortalamalara göre %14,90, ÜFEnflasyonu ise aynı şekilde %23,73 olarak sonuçlanmış olup, TCMB yılsonu ilk beklentilerinin oldukça üstünde gerçekleşen enflasyonun artış hızını önümüzdeki aylarda da sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (yaklaşık 20 bp) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

**TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**  
**Ciro Endeksleri, Ağustos 2018**

**Toplam ciro %32 arttı**

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi, 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,8 arttı.

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





### İnşaat sektöründe ciro %20,9 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %7,8 arttı.

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

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	173,4	189,2	32,0	186,9	5,8
Sanayi	176,6	199,2	43,6	202,9	7,0
İnşaat	185,3	196,3	20,9	207,8	7,8
Ticaret	163,5	178,2	26,0	175,9	4,8
Hizmet	192,9	201,6	35,4	181,2	5,4

### Yapı İzin İstatistikleri, 2018 yılı Ocak-HAZİRAN dönemi Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %41,8 azaldı.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 39,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 22 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 13,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 52 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 0,8 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi.

Daire sayısına göre ise, toplam 349 bin 985 dairenin 319 bin 251'i özel sektör, 27 bin 698'i devlet sektörü ve 3 bin 36'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 4,9 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 3,3 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Tunceli, Ardahan ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 43 bin 521 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 17 bin 995 adet ile İzmir ve 15 bin 859 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	-28,1	10,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	75 257 268	129 246 085	107 390 131	-41,8	20,4
Değer (TL)	96 075 746 465	133 746 986 291	95 346 956 687	-28,2	40,3
Daire sayısı	349 985	648 728	512 960	-46,1	26,5

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

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %0,3 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, yüzölçümü %0,3 oranında azalırken, bina sayısı %1,7, değeri %23,6, daire sayısı %1,9 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 77 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 58,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,8 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi.

Daire sayısına göre ise, toplam 397 bin 120 dairenin 352 bin 603'ü özel sektör, 37 bin 948'i devlet sektörü ve 6 bin 569'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 13,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 6,9 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,4 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 74 bin 196 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 28 bin 247 adet ile Ankara ve 28 bin 32 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı kullanma izin belgesi,	Ocak - Haziran 2016-2018			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	Yıl			2018	2017
Göstergeler	2018	2017 (r)	2016 (r)		
Bina sayısı	56 079	55 158	53 278	1,7	3,5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	76 996 852	77 261 605	70 104 993	-0,3	10,2
Değer (TL)	99 053 365 566	80 170 122 685	62 120 423 224	23,6	29,1
Daire sayısı	397 120	389 627	353 070	1,9	10,4

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

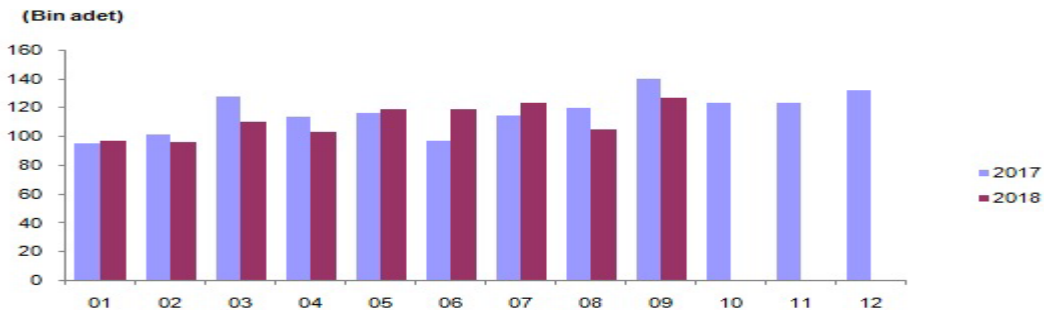
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde yukarıda detaylı olarak açıklandığı üzere faizlerdeki yukarı yönlü gidiş nedeni ile gerek konut kredilerinde gerekse genel kredilerde azalış beklenmektedir.

### Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2018

#### Türkiye'de 2018 Eylül ayında 127.327 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,2 oranında azalarak 127.327 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20.216 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.368 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6.207 konut satışı ve %4,9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 71 konut ile Bayburt oldu.

#### Konut satış sayıları, 2017-2018



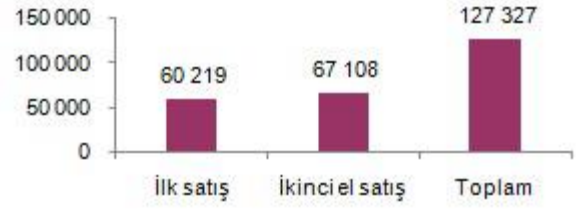
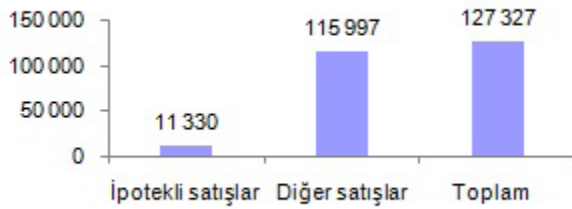
### İpotekli konut satışları 2018 Eylül ayında 11.330 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %72 oranında azalış göstererek 11.330 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.863 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %18,1 ile Artvin oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 115.997 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında artarak 115.997 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 18.353 konut satışı ve %15,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,8 oldu. Ankara 10.231 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.516 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

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



### Konut satışlarında 60.219 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14 azalarak 60.219 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.501 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.150 konut satışı ile Ankara ve 2.786 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci el konut satışlarında 67.108 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 67.108 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.715 konut satışı ve %16 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53 oldu. Ankara 7.218 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.599 konut satışı ile Antalya izledi.

### Yabancılara 2018 yılı Eylül ayında 5.615 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %151,1 artarak 5.615 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2018'de ilk sırayı 1.799 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1.038 konut satışı ile Antalya, 424 konut satışı ile Bursa, 386 konut satışı ile Ankara ve 333 konut satışı ile Yalova izledi.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1.351 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 538 konut ile İran, 360 konut ile Kuveyt, 312 konut ile Suudi Arabistan ve 299 konut ile Almanya izledi.

**Hükümetin 24 Haziran 2018 seçimlerini de dikkate alarak yaptığı yeni düzenlemeler ile firmaların kampanyaları (KDV'nin sıfırlanması, alım satım harcının 1 puan düşürülmesi, firmaların satış fiyatları üzerinden %20 ilave indirim sağlamaları, yapılan KDV düzenlemeleri, müteahhit firmaların satışları kendi kaynaklarından çok düşük ön ödeme ile uzun vadeye yaymaları vb.) sektöre bir canlılık getirirse de**



**önümüzdeki dönemde belirsizlikler ve durgunluk nedeni ile konut satış eğiliminin düşüş yönünde olacağını düşünmekteyiz.**

**Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

**Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı ve geri çekilme sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yabancı yatırımlarının yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler ve enflasyon üzerindeki baskıyı artırması,
- 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,
- Türkiye'nin fonlamasını çevirdiği Arap ülkelerinde ve doğudaki ülkelerde de benzer politik/siyasal ve ekonomik olumsuzlukların yaşanması,
- Ülkemizin 24 Haziran'da yapacağı seçimlerle politik belirsizliğin geçiş süreci sancılı nedeniyle artacağı ve bunun da ekonomiye olumsuz etkisinin olacağı beklentisinin hane halkı harcamalarının engellemesi yanında yabancıların da süratle ülkeden çıktıklarının gözlenmesi, 2019 ilk yarısında yaşanacak yerel seçimlerin de bu gidişatı ayrıca tetikleme,
- Petrol fiyatlarında dikkate değer artışlar,
- Paranın yurt içi yerleşiklerce yurtdışına götürülmemesi için 32 Sayılı Karar'da ceza uygulaması yönlü değişikliklerin yürürlüğe girmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve ancak, yapılan destek ve kampanyalarla tüketilmeye çalışılması,

**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, KDV ve tapu harcı indirimi 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 inşaat firmalarının Mayıs/2018 itibarıyla %20 oranında fiyat indirimine gitmeleri yanında, çok düşük ön ödeme (peşinat) ile uzun vadeli ödemeleri kaynaktan finanse etmeleri,
- Devlet bankalarının 0,98 aylık faizlerle gayrimenkul satışlarını desteklemesi.

### **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 12.11.2018 tarih, D-201831339-18041/17306 sayılı belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 680 ada, 14 parsel; "29.12.2003 tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında 'Ticaret + Konut Alanı'nda, 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=8 Kat, (Hmaks=28,50m.) irtifada, blok nizam, 'Konut + Ticaret Alanı'nda kalmaktadır."

Söz konusu 14 parselde komşu 680 ada, 13 ve 15 parseller tescilli eski eser olduğundan ve 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurul Kararına göre 680 ada, 14 parselde İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan karar alınarak uygulama yapılabilir.

### **Mimari Proje**

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde kat mülkiyetine esas İstanbul Belediyesi tarafından 02.08.1973 tarih, 73/5920 sayı ile onaylı mimari projesi incelenmiştir.

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

Ana gayrimenkule ait; 08.11.1974 tarih, 6177 sayılı Bodrum + Zemin + Asma Kat + 7 Normal Katlı bina için tanzim edilmiş Yapı Muayene ve Kullanma İzni Belgesi incelenmiş olup, 27.09.1973 tarih, 5920 sayılı Yapı Ruhsatı iskan belgesi üzerinden okunmuştur.

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



Değerlemeye konu taşınmaz; Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, No:5-5A, Şişli/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Kongre Merkezi önünden Vali Konağı Caddesi istikametinde güney yönde yaklaşık 815 metre gidilir ve sola Rumeli Caddesi yönüne dönülerek yaklaşık 60 metre ilerlendikten sonra solda konumlu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. 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, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 221.50 m<sup>2</sup> alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı olup, tapuda "Sekiz Kat Bir lokanta Yedi Meskenli K Apart" vasıflıdır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, bodrum + zemin+ asma+ 7 normal kat olmak üzere toplam 10 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katında sığınak, yakıt tankı, kazan dairesi hacmi, kapıcı dairesi 1 b.b. nolu dükkân eki, zemin katında; yapı girişi, depolu dükkân ve normal katlarda birer adet mesken olmak üzere ana gayrimenkulde toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada bir adet asansör bulunmaktadır.

#### **Bağımsız bölüm özellikleri:**

Değerleme konusu 1 b.b. no.lu dükkân projesine göre; bodrum, zemin ve asma katta konumlu 'Asma Katlı Lokanta (Kiler)' vasıflıdır. Değerleme konusu taşınmaz mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelere göre;

- Bodrum katta, yaklaşık 55 m<sup>2</sup> alanlı, merdiven, kasa dairesi ve arşiv hacimlerinden,
- Zemin katta; yaklaşık 176 m<sup>2</sup> alanlı giriş holü, banka servis holü, muhasebe, merdiven, mutfak ve bay-bayan lavabo-wc hacimlerinden,
- Asma katta; yaklaşık 161 m<sup>2</sup> alanlı, galeri boşluğu, merdiven, ofis, müdür odası, sistem odası ve 1 servis alanı hacimlerinden oluşmakta ve toplamda yaklaşık 392m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Taşınmazın tamamı **Halkbank Nişantaşı Şubesi** olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın iç mekan özellikleri:

Bodrum katta zemin döşemesi granit ve seramik, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin katta granit ve servis alanlarında laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan asma tavan ve

plastik boyalıdır. Asma katta zemin döşemeleri granit ve servis alanlarında laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan asma tavan ve plastik boyalıdır. Pencereler alüminyum doğrama, kapılar ahşap kapıdır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

**NOT:** Emsal taşınmazların zemin kat birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma katın ve 1. normal katın 1/3'si dikkate alınmıştır.

#### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1- CK TUNCA – 0 (212) 230 12 64**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Rumeli caddesi üzerinde bulunan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 4.600.000, TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz alanının küçük olmasından dolayı m<sup>2</sup> birim fiyatının yüksek olduğu değerlendirilmekte olup negatif yönde %20 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	57.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		51.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		41.400,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2- BİG REAL NİŞANTAŞI – 0 (212) 231 17 84**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 80 m<sup>2</sup> zemin + 30 m<sup>2</sup> depo kullanım alanlı dükkan 800.000, USD (4.261.760,-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz alanının küçük olmasından dolayı m<sup>2</sup> birim fiyatının yüksek olduğu değerlendirilmekte olup negatif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	86 m <sup>2</sup>	49.546,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		44.591,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		42.362,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3- REHA MEDİN EMLAK – 0 (212) 232 60 58**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 9.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlı olup negatif yönde %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	170 m <sup>2</sup>	55.882,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		50.294,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		42.750,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 4- EMLAK W - 0 (212) 285 42 42**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden



%10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlı olup, negatif yönde %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	56.667,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		51.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		43.350,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSA 5- TİRYAKİ GAYRİMENKUL - 0 (212) 296 83 57**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 3.800.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz alanının küçük olmasından dolayı m<sup>2</sup> birim fiyatının yüksek olduğu ve konum olarak daha avantajlı olup negatif yönde %25 konum ve nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	63.334,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		57.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		42.750,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSA 6- ASSA REAL ESTATE - 0 (212) 231 25 56**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 6.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz alanının küçük olmasından dolayı m<sup>2</sup> birim fiyatının yüksek olduğu ve konum olarak daha avantajlı olup negatif yönde %35 konum ve nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	75.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		67.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		43.875,-TL/m <sup>2</sup>

#### **KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

##### **EMSA 1- ARSEN EMLAK – 0 (212) 437 36 33**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplam brüt 80m<sup>2</sup> alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 18.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz alanının küçük olmasından dolayı m<sup>2</sup> birim fiyatının yüksek olduğu düşünülmekte olup negatif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	225,00-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		213,75-TL/m <sup>2</sup> /ay

##### **EMSA 2- ÖKTEM & ÖKTEM EMLAK – 0 (212) 217 26 67**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplam brüt 170 m<sup>2</sup> alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 25.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı olup pozitif yönde %40 konum düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	170 m <sup>2</sup>	147,06-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		205,89-TL/m <sup>2</sup> /ay



### EMSAL 3- REMAX TİME – 0 (212) 352 80 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 100 m<sup>2</sup> zemin + 100 m<sup>2</sup> bodrum olmak üzere 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 27.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı olup negatif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	225,00-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		213,75-TL/m <sup>2</sup> /ay

### EMSAL 4- RAM10 GAYRİMENKUL – 0 (212) 230 12 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum +zemin + asma katan oluşan toplam 810 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 90.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı olup negatif yönde %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	414 m <sup>2</sup>	217,39-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		206,52-TL/m <sup>2</sup> /ay

### EMSAL 5- HERENDE EMLAK – 0 (212) 437 36 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 20.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	200,00-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

### EMSAL 6- AVANTGARDE REAL ESTATE – 0 (532) 543 56 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum +zemin + asma katan oluşan toplam 660 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 130.000,-TL'ye aylık kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı olup negatif yönde %25 konum düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	480 m <sup>2</sup>	270,83-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		216,67-TL/m <sup>2</sup> /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu Rumeli Caddesi üzerinde ve yakın çevresinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim kira değerleri konumları göre değişkenlik göstermektedir.

## BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

#### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların Rumeli caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin bulunması,

#### **Olumsuz Etkenler:**

- Tescilli eski eser komşuluğu olması nedeni ile uygulamada koruma kurulu kararı gerekmesi,
- Bölgede yoğun araç trafiğinin olması,
- Bu trafiğe hizmet verecek otopark azlığı 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 "**Dükkan 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

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

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



sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

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

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

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

### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Proje Geliştirme 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 emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz

özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmış ve piyasa araştırması sonucu birim m<sup>2</sup> değeri 42.747,-TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazın konum ve özellikleri de göz önünde bulundurularak zemin kat birim satış değeri **42.750,- TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Bodrum kat ve asma kat alanı için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır. (Zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma kat ve 1. normal katın 1/3'ü) Sonuç olarak KDV Hariç Satış Değeri: **10.288.500,-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum	55	8.550	470.250
Zemin	176	42.750	7.524.000
Asma Kat	161	14.250	2.294.250
<b>Toplam</b>			<b>10.288.500</b>

### 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 ve yakın konumda yer alan dükkan kira bedelleri incelenmiştir. Yapılan piyasa araştırması neticesinde 209,43-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak tespit edilmiş olup değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat için **215,-TL/m<sup>2</sup>/ay** birim kira bedeli takdir edilmiş, diğer katlar kullanıma göre indirgenmiştir (zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma katın ve 1. normal katın 1/3'ü). Sonuçta taşınmaza toplam **51.743,-TL** aylık kira bedeli hesap edilmiştir.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	55	43,00 TL	2.365,00 TL
Zemin	176	215,00 TL	37.840,00 TL
Asma Kat	161	71,67 TL	11.538,33 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>51.743,33 TL</b>

Mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak bürüt kira çarpanı yer aldığı bölge için, bölgede yapılan istihbaratlara ve daha önce edinilen tecrübelerle göre dükkan için 16 yıl olarak takdir edilmiştir. Buna göre bina değeri **9.934.720,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum	55	43	2.365,00 TL	28.380,00 TL	16	454.080,00 TL
Zemin	176	215	37.840,00 TL	454.080,00 TL	16	7.265.280,00 TL
Asma Kat	161	72	11.538,33 TL	138.460,00 TL	16	2.215.360,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>392</b>		<b>51.743,33 TL</b>	<b>620.920,00 TL</b>		<b>9.934.720,00 TL</b>

### **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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

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 aritmetik ortalamasının yuvarlanması 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)
Bodrum	470.250,00 TL	454.080,00 TL	462.165,00 TL	545.354,70 TL
Zemin	7.524.000,00 TL	7.265.280,00 TL	7.394.640,00 TL	8.725.675,20 TL
Asma Kat	2.294.250,00 TL	2.215.360,00 TL	2.254.805,00 TL	2.660.669,90 TL
<b>Toplam</b>	<b>10.288.500,00 TL</b>	<b>9.934.720,00 TL</b>	<b>10.111.610,00 TL</b>	<b>11.931.699,80 TL</b>

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	10.288.500,- TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	9.934.720,- TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	10.111.610,- TL ~ <b>10.112.000,- TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	~ <b>52.000,- TL</b>

## 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 durumun 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

Değerleme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları bina olarak alınmasında Sermaye Piyasa Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel 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-26	16.12.2016	8.463.000,- TL
2017-HALGGYO-29	06.12.2017	9.570.000,- TL

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde tapu senedi belgesine göre "**Asma Katlı Lokanta (Kiler)**" vasıflı 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Hariç Satış Değeri;**

**10.112.000,-TL (ONMİLYONYÜZONKİBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Satış Değeri;**

**11.932.160,-TL (ONBİRMİLYONDOKUZYÜZOTUZİKİBİNYÜZALTMİŞTÜRLİRASI)**

**KDV Hariç Aylık Kira Değeri;**

**52.000,-TL/AY (ELLİKİBİNTÜRLİRASI/AY)**

**KDV Hariç Yıllık Kira Değeri;**

**624.000,-TL/YIL (ALTIYÜZYİRMİDÖRTBİNTÜRLİRASI/YIL)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri :**

Değerlemeye konu taşınmazın 4-B yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup, 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre inşaat maliyet değeri 1.177,-TL olarak alınmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Sigortaya Esas Birim Maliyet Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta Değeri (TL)
Bodrum	55	1.177,00 TL	64.735,00 TL
Zemin	176	1.177,00 TL	207.152,00 TL
Asma Kat	161	1.177,00 TL	189.497,00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>392</b>		<b>461.384,00 TL</b>

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

Alış; 1 USD: 5,2600 TL, 1 EURO: 6,0206 TL

Satış; 1 USD: 5,2695 TL, 1 EURO: 6,0314 TL



İşbu **2018-HALGGYO-26** 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: 21.12.2018

(Ekspertiz tarihi: 19.12.2018)

Saygılarımızla,

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

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirler İş Merkezi Kat: 7-8 No: 226-237 - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 272536 / Şirket Sic. No: 272536 / Vergi Sic. No: 272536 www.artibir.com.tr - Tic. Sic. No: 272536</small>

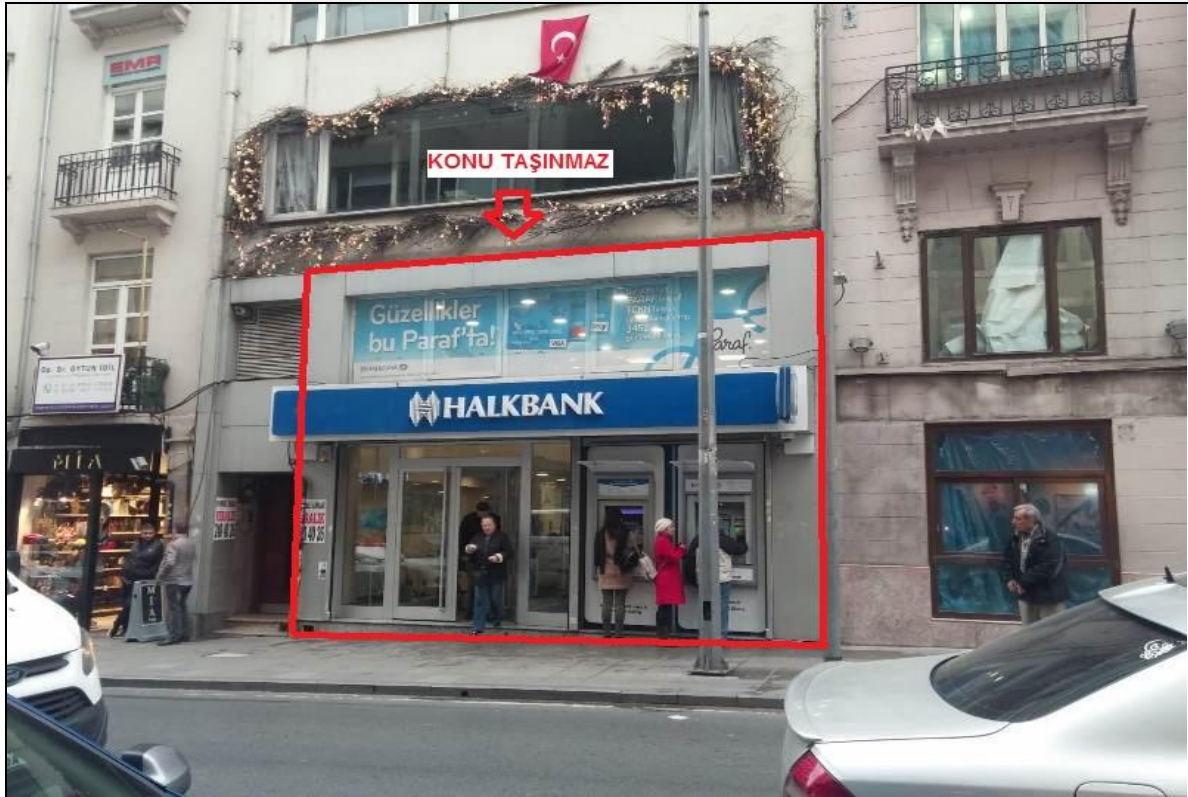
**BÖLÜM 8- EKLER**

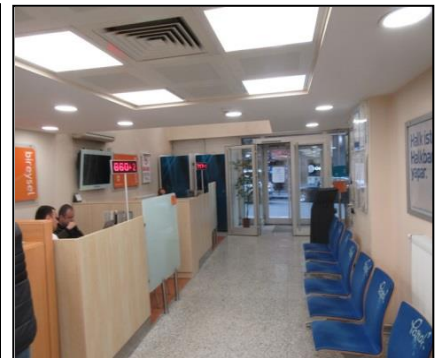
**8-1 Uydu Fotoğrafi**

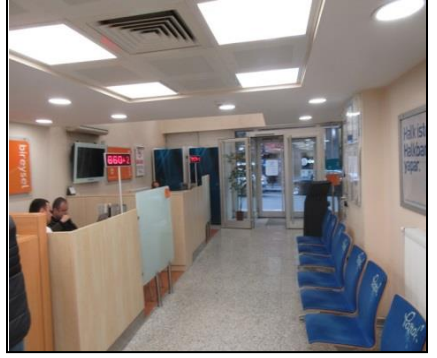
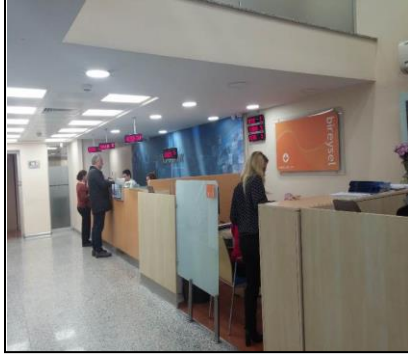




**8-2 Fotoğraflar**







**8-3 BELGELER**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Müracaat tarihi : 20.10.1974  
 Müracaat No. su : 6177-6103-6178  
 Muayene tarihi : 1.11.1974  
 Yapı sahibinin adı : Mustafa TİMÇEK

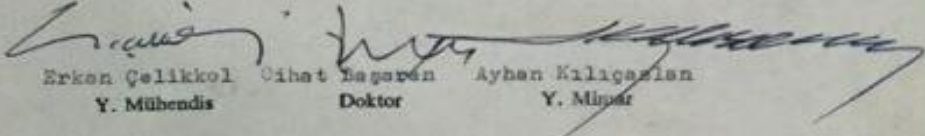
İSTANBUL BELEDİYESİ  
 İmar ve Planlama Müdürlüğü  
 İskân Şubesi  
 Sayı ...6177...

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Çiğli, Halîşakîrgani mah. Rumeli cad.	64	690	14	-	5920	27.9.1973	5920

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1.bodrum + zemin + asma kat + 7 normal katlı inşaatın mahallen tetkikinde, temaslandığı görülmüş olup kullanılabilirliğine dair rapordur.

No : Bodrum katta, sağanak, kapıcı, kalorifer ve Lokantaya ait kiler, Zemin katta, 2.sınıf Lokanta ve mutfak, Asma katta Lokantaya ait asma kat ve kapı kontrol bürosu, 7 normal katta birer daire vardır. İşbu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imsa edilmiştir.


  
 Erkan Çelikkol Y. Mühendis      Oihat Başaran Doktor      Ayhan Kılıçaslan Y. Mimar

ŞİALİ..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.




Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

Arif GÜZELBAĞCI  
 İsk. Şb. Şefi


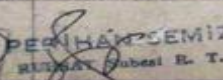
8 Kasım 1974

6177/1974  
 Hedef ERBAĞDAR  
 İmar ve Planlama Md.

**PROJE KAPAĞI**

Proje Müellifinin	Adı - Soyadı	Unvanı	Oda Sicil No	Oda Belge No	Belediye Sicil No	Sorumluluk imzası
MİMARİ	TOGAN KARSAN	Y. MİMAR	677	392	971	1.6
STATİK	"	"	"	"	"	"
Müşterinin Adresi: ABDÜLHAKHAMİT CAD. 4/10 TAKSİM						
ODA VİZESİ						
MİMARİ			STATİK		PUL	
						

YAPININ YERİ	YAPININ CİNSİ ve NEVİ
İLÇESİ : SISLI Mahallesi : HALASKARGAZI Sokakı : RUMELİ Pafta No: 65 Ada No: 680 Parsel No: 14	24-504 ulfada Blok 160ft+ (zemin + 16 kat) 7. noval kat opt. lokasyon için
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyetli yazılı inşaatla ait projeler 20-7-13 günde 5920 sayılı imar durumsuna imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tatil edilerek tarafımızdan tasdik olmuştur.	
İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	
STATİK PROJEYİ KONTROL EDENİN ADI SOYADI İMZASI	MİMARİ PROJEYİ KONTROL VE TASLAK EDENİN ADI SOYADI İMZASI RAPORİTOR RESMİ MÜHÜR
 Gökçe Gökçe Mimar, E. Mimar	 BERHAZEMİZ Mimar, E. Mimar

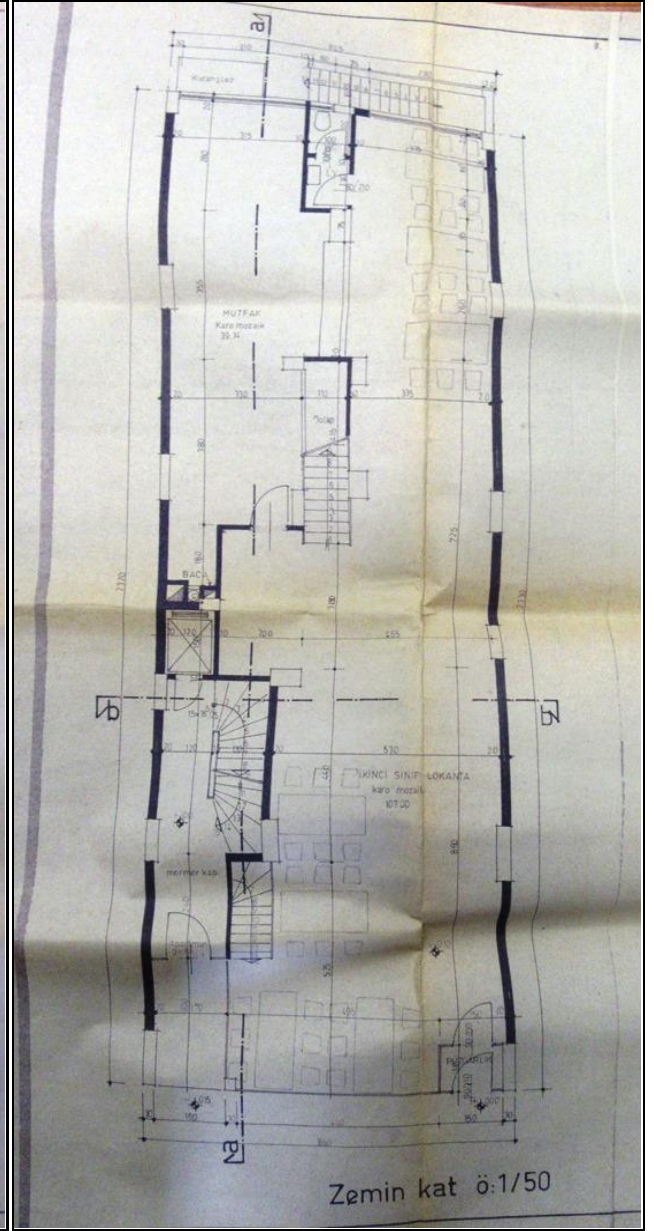
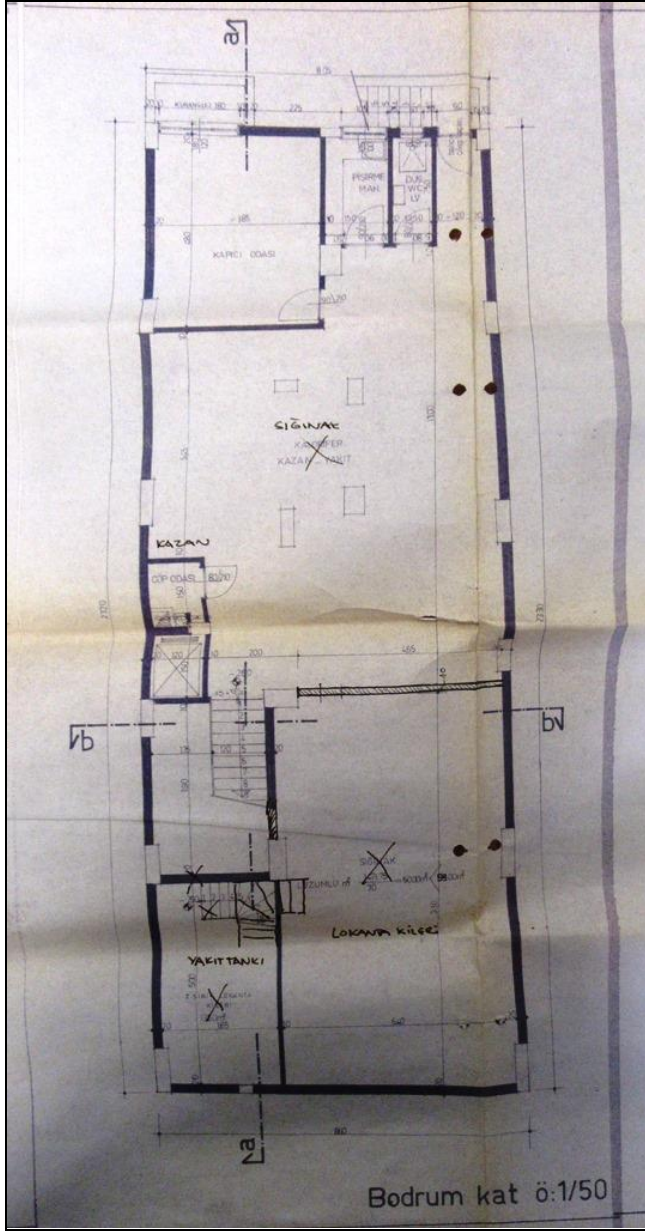
  

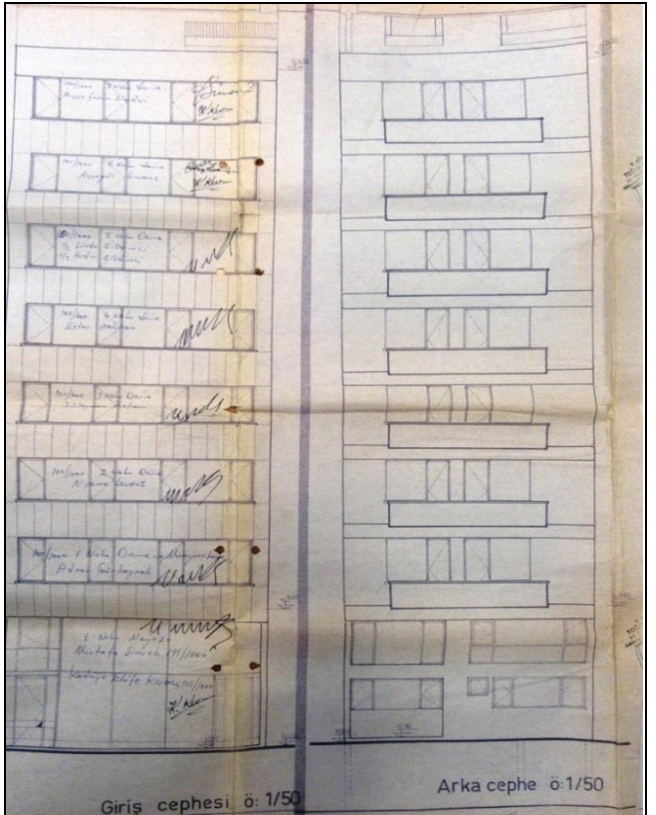
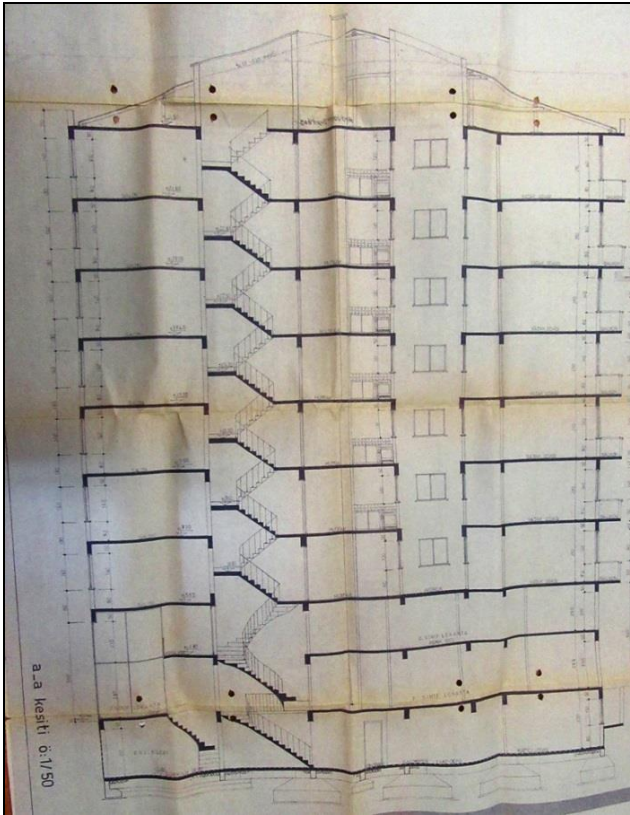
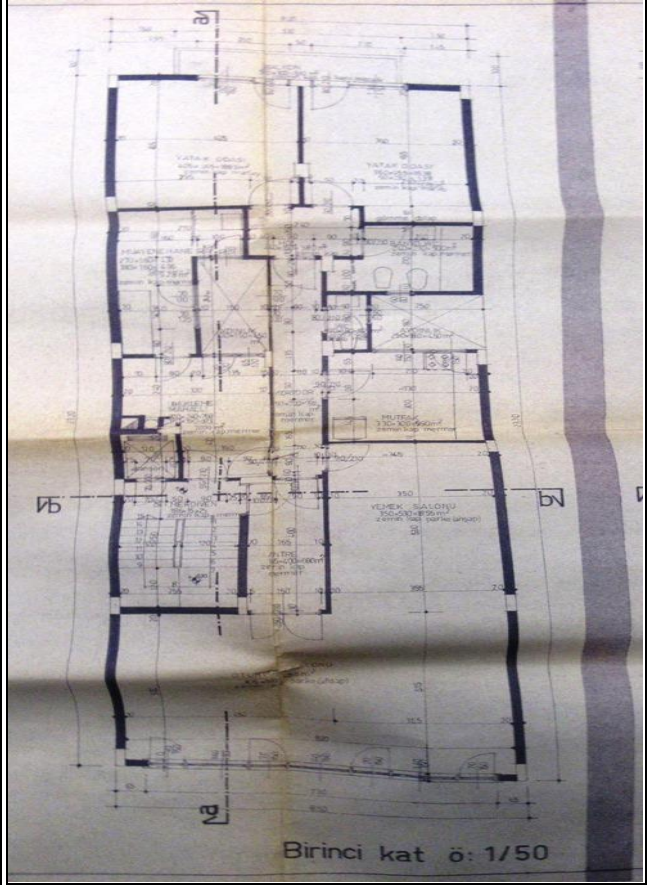
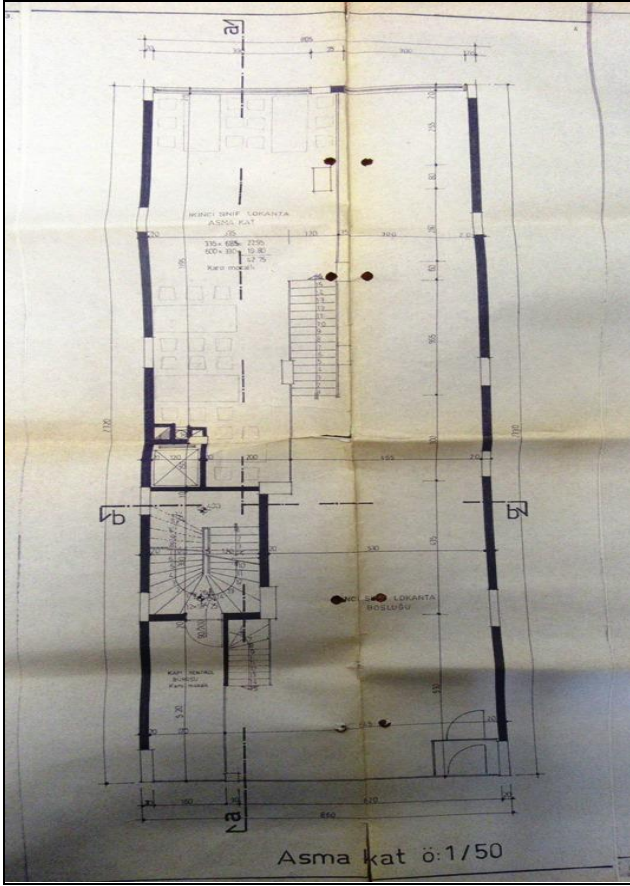
2.8.923

**IST. BEL**  
TESCİL 14/594  
EDİLMİŞTİR

*Dr. Lanco*

*Pisli 103*





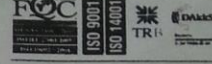
## İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI

16.11.2018

D2018-21339 ADA PARSEL



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Proje ve Tasdik Birimi  
Sayı : D2018-21339-18041 / 17306  
Konu : 680 ada, 14 parsel hk.

12 Kasım 2018

AARTIBİR  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Atatürk Mahallesi, Girne Cad. NO: 11/5  
Ataşehir/İstanbul

İlgi : 30.10.2018 tarih, D2018-21339-18041 sayılı dilekçe.

Şişli, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 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=8 kat, (Hmax: 28.50m.) irtifada bitişik nizam ticaret + konut sahasında kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu yerle ilgili 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı ada kararı bulunduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan alınacak görüşe göre uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Nihat TOPRAK  
Başkan Yardımcısı

Ek- 1/1000.ö.plan çıktısı

Merkez Mh. Darülaceze Cad. No:8 K: - Şişli / İst.  
Telefon No: (0212) 7088 88 88  
e-posta :

Bilgi için: M.KARADUVAN

Dahili :





- 2.1- İLİ YOLDAN GENİŞ OLAN 1. DERECEDEDİR.  
2.2- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE 1. DERECEDEDİR.  
2.3- AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK YOLU YA YA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.  
2.4-
- 26- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA.
- 1- YERALAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
  - 2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMEK SURETİYLE BU PARSELLERDE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALİ UYGULANACAKTIR.
  - 3- METROYA İRTİFAK TESIS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BACALARI DIŞINDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRONUN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.
  - 4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERALAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.
- 29- 1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİPLERİNE AİT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİN MÜRACAATI VE RUHSAT, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, ASANSÖRLÜ) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.
- 2- "ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BIYOĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARAYOLU TUNELİ FİZİBİLİTE ETUT VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAH, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİNLİK KAZANACAK OLUP UYGULAMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."
- 3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI SEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK, AVAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBİN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENECEKTİR."
- 30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.

#### UYGULAMA HÜKÜMLERİ :

##### A- TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA,

- 1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ SINEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
- 2- TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

##### B- PLANDA TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPILAN YAPILAN PARSELLERDE,

- 3.1- İRTİFA H. SERBESTTİR.
- 3.2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS= 0.35 MİN. TAKS= 0.25, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS= 0.50 MİN. TAKS= 0.35DİR.
- 3.3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞAMAZ ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.
- 3.4- H= 13.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.
- 3.5- ÖN-YAN VE ARKA BAHİÇE MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
- 3.6- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHİÇE MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.
- 3.7- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHİÇE MESAFESİ 40.00 KOTU BÜYÜKDERE CADDESİNDEN ALINACAKTIR.
- 3.8- BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

- 4- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHİÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

##### B- KONUT ALANLARINDA,



PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHİÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

##### C- TURİZM TESIS ALANLARI (OTEL+MOTEL),

BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1- ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 40.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 40.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.
- 2- ŞİŞLİ- 157 PAFTA, 1046 ADA, 14 PARSEL (YAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MER'1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DIR.  
3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAĞI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUP, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
3.3- H- SERBEST, E=3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.  
3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYE TAHSİSLİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİCİ), 35 ARAÇLI LASTİKLİ TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBÜS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAĞI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİYACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİ NE HİZMET EDECEK, DIŞA KAPALI IN HOUSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONUM VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DIŞI KALAN PARK&RİDE ALANI DIŞINDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEKİ BELİRLENECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELLİKLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETUT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÜM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÜM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.
- 3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÜMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.
- 3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.
- 4- ŞİŞLİ-58 PAFTA (EŞKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL, ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2005/38 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.  
4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf			
	İlçesi	ŞİŞLİ						
	Mahallesi	HALASKARGAZ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
64	680	14	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K. APART	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 2489889				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÖLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.			
5.000.000,00		ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)		300/1000	-			
Edinme Sebebi		Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kurulması İşleminde, YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:27/08/1974						
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		13324	17	1627		02/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.		Sicilten ilgilidir. Sıhhi Yetkililer Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT: * Mülkiyetin gayri menkul olarak satışına ilişkin belgeyi kökünden nakletmişdir. ** Tabiiyat Kanununa Hükümetlerince 1974/10/10'da kabul edilmiş ve 1974/10/10'da yürürlüğe girmiştir.					Tarih	

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıda Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/21/2018 12:29:55 PM  
MakbuzNo: 182319267196 DekontNo: 20181221-21-F01740 BaşvuruNo: 36719

Taşınma Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	680/14
Taşınma ID:	24898894	AT Yüzölçümü(m2):	221.50
İl/İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınma Nitelik:	ASMA HATLI LOKANTA (KİLER)
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	HALASKARGAZİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	300/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1627	Ana Taşınma Nitelik	SEKİZE KAT BİR LOKANTA YEDİ MEŞKENLİ K APART
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınma Cilt/Sayfa No	3/449

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:27/08/1974	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119975008	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 13324	-

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanların Lisansı**





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



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

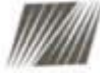
**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
Mustafa ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılmasına 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 çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

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

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu 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

Azıtlık 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	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808                      Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214                 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>                     Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> 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 akıterleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını 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.                 </p> <p style="text-align: center;"> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p style="text-align: center;">                     İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p> 	
SANA İHVALI	<p>                     Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		 <p style="text-align: center;"> <b>KONYA 9. NOTERİ</b>  <b>ALİ CAN</b>                      Yerine                      İmzaya Yetkili Başkatipli                      Abdurrahman LOSUN                 </p>
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz kargılığı tahsil edilmiştir. TAŞ2 A / S Yazı - 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1