



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAKIRKÖY / İSTANBUL

(1 Adet Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-17

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 17
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik mahallesi, 101 ada, 29 numaralı parselde konumlu "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2018 / 2018-HALGGYO-17
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2018 tarihinde, saat 17:01 itibariyle müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 101 ada 29 numaralı parsel, "14.05.2013-12.06.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar planında; Bitişik Nizam, 5 Kat, Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur. *Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 24.562.000,-TL (YİRMİDÖRTMİLYONBEŞYÜZATMIŞİKİBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 133.000,-TL/AY (YÜZOTUZÜÇBİNTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.596.000,-TL/YIL (BİRİMİLYONBEŞYÜZDOKSANALTİBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
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	30-31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 – SONUÇ	35-36
8 – EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	37-...-41
8-3 Belgeler	42-...-53
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	54
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	55
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	55
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	56
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	57
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	58

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 ilgilimiz 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 23.01.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-17 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

24.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme 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 mahallinde 24.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 27.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir 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 ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik mahallesi, Fahri Korutürk caddesi, No:21/A ve tapuda 101 ada, 29 parselde "**Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası**" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Fahri Korutürk caddesi No. 21/A'da konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

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

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



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

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

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



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve

Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlandırılmıştır.

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

Demografik Yapı

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı



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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

Ormancılık ve Madencilik

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

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

Turizm

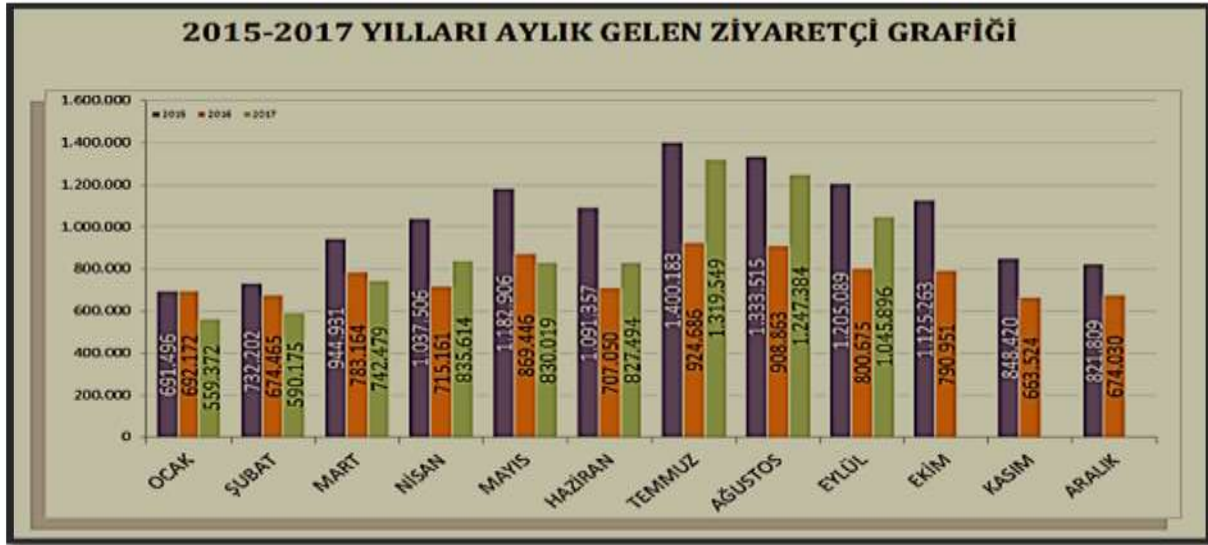
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

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

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

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

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



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

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

Kültür ve Turizm 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.

³ 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.

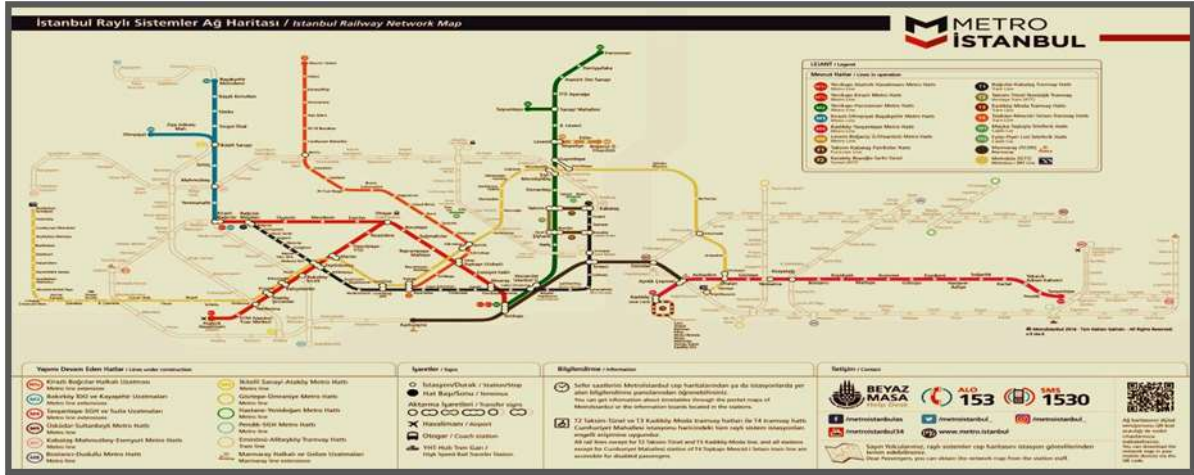
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (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, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımda 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.

Bakırköy İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Bakırköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde konumlu olup, güneyinde Marmara Denizi, batısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. 1926 yılında kurulan Bakırköy İlçesi, 1992 yılında günümüzdeki sınırlarına ulaşmıştır. Bakırköy ilçesi 32 km² yüzölçüme, 15 mahalleye ve 222.437 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



İstanbul'un en eski ve gelenekli semtlerinden biri olan Bakırköy'ün tarihinin Roma İmparatorluğu'na kadar gittiği, imparatorluğun Avrupa kesimini Bizantion'a bağlayan anayol Via Egnatia'nın üzerinde bulunduğu, o dönemde Hebdomon adıyla tanındığı bilinmektedir. Bizans'ın son dönemlerinde, bugünün Bakırköy'ü kimi kaynaklara göre "Makro Hori" (Uzun

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



Köy), kimi kaynaklara göre "Makri Köy" (Uzak Köy) adıyla anılmıştır. Osmanlı döneminde de kullanılan Makriköy adı, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1925'te yer adları Türkçeleştirilirken Bakırköy'e çevrilmiştir.

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçası olup, ilçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. Bölgede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yüzyılın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1947'de Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açılmasıyla gerçekleşmiştir. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar genişletilmiştir.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda toplam 101 dükkan yer almaktadır. Ayrıca, Bakırköy ilçesinde Galleria, Atrium, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri de bulunmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadağ, Makedonya, Malta, Güney Kıbrıs, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıştır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 101 Ada /29 Parsel			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	BAKIRKÖY	
MAHALLESİ	:	ZEYTLİK	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	İSTASYON CADDESİ	
CİLT	:	8	
SAYFA	:	741	
SINIRI	:	PLANINDADIR.	
PAFTA NO	:	16	
ADA NO	:	101	
PARSEL NO	:	29	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	213,70 m ²	
NİTELİĞİ	:	SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI	
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./ TAM	
TAPU TARİHİ	:	28.10.2010	
YEVMIYE NO	:	10561	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarihinde, saat 17:01 itibariyle müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana taşınmazın resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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



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

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

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

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

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

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

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

(%)



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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

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

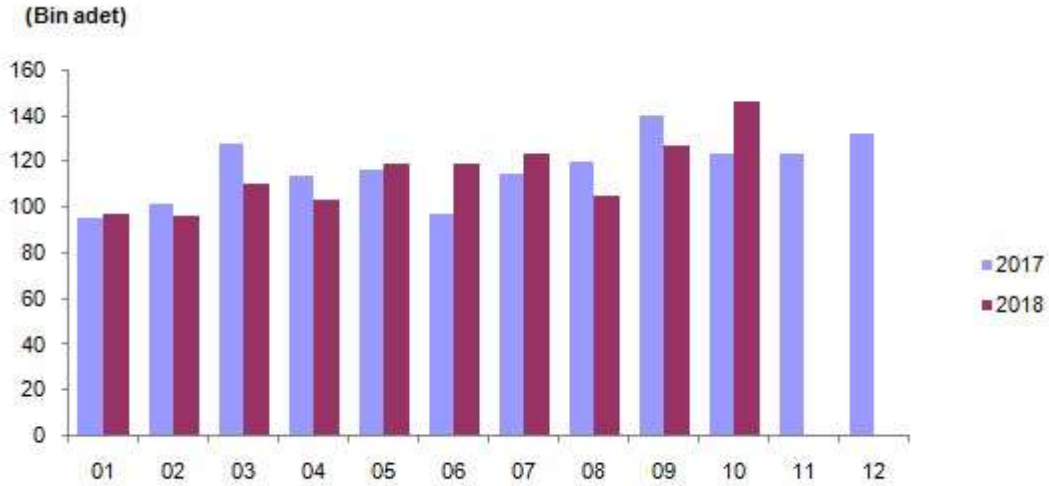
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

Konut satış sayıları, 2017-2018



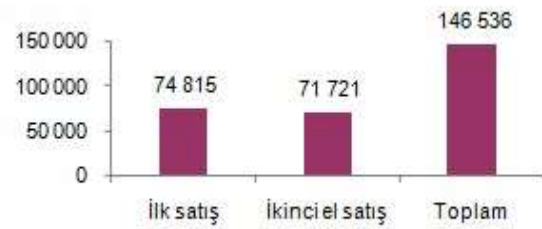
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

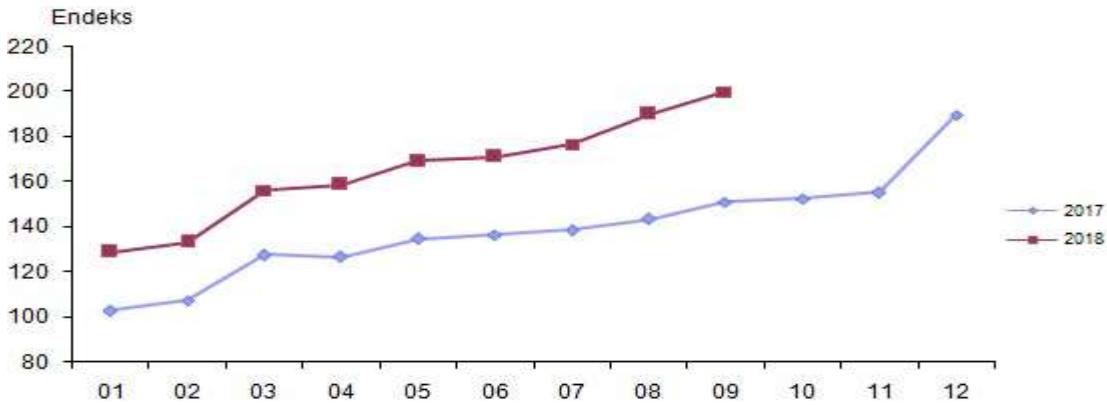


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

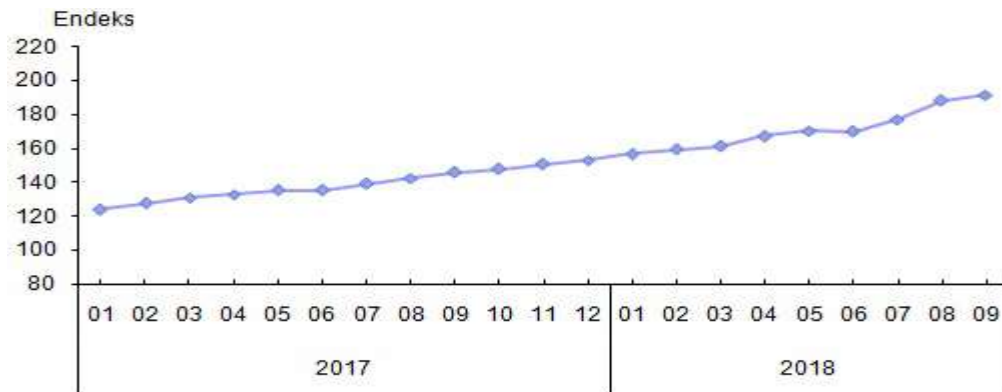
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları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

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

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



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



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

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

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

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

İmar Durumu

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 101 ada 29 numaralı parsel, "14.05.2013-12.06.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar planında; Bitişik Nizam, 5 Kat, Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.

Mimari Proje

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; 15.06.1987 onay tarihli 86/572 Tadilat Mimari Projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; 06.10.1989 tarih, 4-48 no.lu Yapı Ruhsatı iskan belgesi üzerinden okunmuştur.

21.11.1990 tarih, 90/4714 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu, 2 Bodrum + Zemin + 5 Normal kat için verilmiştir.

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, Bakırköy 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: 40.982012 K - 28.85941 D

Değerlemeye konu taşınmaz; Zeytinlik mahallesi, Fahri Korutürk caddesi, No:21/A Bakırköy/İstanbul posta adresinde yer alan T. Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Halkbank İstanbul Bölge Koordinatörlüğü binasıdır.

Taşınmaza ulaşım için; CapaCity Avm önünde bulunan Fişekhane Caddesi yönünde doğu istikamette yaklaşık 270 metre ilerlenir ve sola Fahri Korutürk caddesine dönülerek yaklaşık 70 metre ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet şeklinde gelişim göstermiş çevreye sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge Bakırköy ilçesinin en yoğun ticaret ve hizmet bölgelerinden biri olarak da bilinmektedir. Yapılaşma bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; Bakırköy Meydanı, Bakırköy Tren istasyonu, İstanbul Caddesi, Carousel Alışveriş Merkezi, Capacity Alışveriş Merkezi, Özel Taş İlköğretim Okulu, Bakırköy PTT Müdürlüğü, Bakırköy Belediyesi ve Bakırköy Kaymakamlığı ve çeşitli bankaların Şube binaları bulunmaktadır.

Taşınmaz, merkezi konumda olup, araç trafiğine kapalıdır. Bölge yaya yoğunluğunun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım karayolu ile çok kolaydır.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik mahallesi, 101 ada, 213,70 m² alanlı 29 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı binadır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 2 Bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir. Bina Fahri Korutürk caddesine cephe olup, yapıya giriş zemin kattan, cadde cephesinden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör bulunmakta olup, ısınması doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalı, çatısı ahşap üzeri kiremit kaplıdır.

Taşınmazın 2. bodrum katı yaklaşık 202,00 m² brüt kat alanına sahip olup, kalorifer dairesi, arşiv ve sığınak bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar saten vaziyettedir.

1. Bodrum kat yaklaşık 203,00 m² brüt kat alanına sahip olup, arşiv, ana kasa ve kiralık kasa, vestiyer, lavabo-wc ve mutfak bulunmaktadır. Zemini granit, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır.

Zemin kat yaklaşık 203,00 m² brüt alanlıdır. Bina girişi, müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Zeminler granit, ofislerde laminant parke döşeli, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır.

1. Normal kat yaklaşık 190,00 m² brüt kat alanına sahip olup, servisler, müdür odası bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

2. Normal kat yaklaşık 190,00 m² brüt kat alanına sahip olup, bölge müdürlüğüne ait servisler, ofisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

3. Normal kat yaklaşık 195,00 m² brüt kat alanına sahip olup, bölge müdürlüğüne ait bölümler, toplantı odası, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Servis ile ortak alanları ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

4. Normal kat yaklaşık 195,00 m² brüt kat alanına sahip olup, bölge müdürlüğüne ait servisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

5. Normal kat yaklaşık 195,00 m² brüt kat alanına sahip olup, bölge müdürlüğüne ait servisler, lavabo-wc gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

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 ve çatı katın 1/5'i, asma katın ve diğer katların 1/3'si dikkate alınmıştır.

SATILIK BİNA EMSALLERİ:

EMSAL 1 – ÖKTEM EMLAK – 0 (212) 217 26 67

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 400 m² alanlı olduğu beyan edilen 4 katlı komple bina 24.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %30 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	120.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		108.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		75.600,-TL/m ²

EMSAL 2 – ADALAR EMLAK – 0 (212) 225 59 64

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 400 m² alanlı olduğu beyan edilen 4 katlı 25.000,-TL kira getirili komple bina 18.960.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %30 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	94.800,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		85.320,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		59.724,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		125,-TL/m ² /ay

EMSAL 3 – BODURLAR İNŞAAT EMLAK – 0 (212) 225 59 64

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 380 m² alanlı olduğu beyan edilen 4 katlı komple bina 25.730.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %30 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	190 m ²	135.421,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		121.879,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		85.315,-TL/m ²

EMSAL 4 – ADALAR EMLAK – 0 (212) 225 59 64

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 540 m² alanlı olduğu beyan edilen 9 katlı komple bina 6.500.000,-USD(~34.620.000) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %30 konum düzeltmesi yapılmıştır. (1 USD 5.3272)

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	204 m ²	169.706,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		152.735,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		106.915,-TL/m ²

EMSAL 5 – BAKIRKÖY GAYRİMENKUL – 0 (212) 660 51 90

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2 bodrum + zemin +5 normal kattan oluşan her katın 144 m² olduğu beyan edilen 8 katlı komple bina 30.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %20 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	442 m ²	67.873,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		61.085,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		48.868,-TL/m ²

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ:

EMSAL 1- UZMAN GAYRİMENKUL – 0 (212) 542 00 12

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 40 m² zemin + 40 m² depo alanlı olduğu beyan edilen dükkân 2.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	48 m ²	52.083,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		46.875,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		42.187,-TL/m ²

EMSAL 2- ATAKÖY TUNA EMLAK – 0 (212) 560 34 17

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 30 m² zemin + 30 m² depo alanlı olduğu beyan edilen dükkân 3.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı ve küçük olmasından dolayı m² değerinin yüksek olduğu değerlendirilmekte olup negatif yönde %40 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	36 m ²	83.334,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		75.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		45.000,-TL/m ²

EMSAL 3 – GEREKLER GAYRİMENKUL – 0 (212) 542 29 29

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 145 m² zemin alanlı olduğu beyan edilen dükkân 8.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup negatif yönde %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	145 m ²	55.172,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		49.655,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		42.207,-TL/m ²

EMSAL 4 – MAXERA GAYRİMENKUL – 0 (212) 466 49 82

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 170 m² zemin + 170 m² depo alanlı olduğu beyan edilen dükkân 7.800.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle dezavantajlı olup pozitif yönde %20 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	204 m ²	38.235,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		34.412,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		41.294,-TL/m ²

KİRALIK BİNA EMSALLERİ:

EMSAL 1: KOTON MAĞAZASI – 0 (534) 634 82 60

Değerleme konusu taşınmaza aynı cadde üzerinde yer alan koton mağazasının yetkilisi ile yapılan görüşmede, 1265 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 8 katlı bina aylık 125.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	485m ²	257,73 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	------------------------------

**EMSAL 2: İSTANBUL GAYRİMENKUL – 0 (212) 570 57 16**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 350 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 7 katlı bina aylık 70.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	144m ²	486,12 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	------------------------------

EMSAL 3: REVİZYON GAYRİMENKUL- 0 (212) 677 94 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1. bodrum, 2. bodrum ve zemin katı 120 m² diğer katlar 110 m² olmak üzere toplamda 750 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen, 7 katlı komple bina aylık 65.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	315m ²	206.35,-TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-------------------------------

EMSAL 4: COLDWELL BANKER GO- 0 (212) 550 81 81

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1. bodrum, 2. bodrum ve zemin katı 200 m² diğer katlar 390 m² olmak üzere toplamda 2550 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen, 8 katlı komple bina aylık 145.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	930m ²	155.91,-TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-------------------------------

EMSAL 5: BAKIRKÖY GAYRİMENKUL- 0 (212) 550 81 81

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşan her katı 90 m² olmak üzere toplamda 540 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen, 6 katlı komple bina aylık 60.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	228m ²	263.16,-TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-------------------------------

KİRALIK DÜKKÂN EMSALLERİ:**EMSAL 1: BAKIRKÖY GAYRİMENKUL- 0 (212) 550 81 81**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum + zemin + asma kattan oluşan her katı 110 m² olmak üzere toplamda 330 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen dükkân aylık 40.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	187m ²	213.90,-TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-------------------------------

EMSAL 2: NOSTARJİ GAYRİMENKUL- 0 (212) 543 55 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 95 m² zemin + 90 m² depo alanlı olmak üzere toplamda 185 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen dükkân aylık 26.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz küçük olmasından dolayı m² değerinin yüksek olduğu değerlendirilmekte olup negatif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	113m ²	230.09,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		218.58,-TL/m ² /ay

EMSAL 3: NOSTARJİ GAYRİMENKUL- 0 (212) 543 55 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 110 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen dükkân aylık 25.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	110m ²	227.27,-TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-------------------------------

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Merkezi bir bölgede yer alması,

Olumsuz etken:

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,
- Bölgede otopark problemi olmasına karşın taşınmazın otoparkının olmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer 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 düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân ve büro emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen dükkân ve ofis emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmış ve 42.672,- TL/m² olarak tespit edilmiş konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat için **42.500,- TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiş ve diğer katlar kullanıma göre indirgenmiştir (zemin katın tamamı, bodrum katın ve çatı katın 1/5'i, 2. bodrumun 1/10'u, asma katın ve diğer katların 1/3'si). Sonuçta; KDV hariç toplam satış değeri **25.154.333,- TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
2. Bodrum	202	4.250,00 TL	858.500,00 TL
1. Bodrum	203	8.500,00 TL	1.725.500,00 TL
Zemin	203	42.500,00 TL	8.627.500,00 TL
1. Normal	190	14.166,67 TL	2.691.666,67 TL
2. Normal	190	14.166,67 TL	2.691.666,67 TL
3. Normal	195	14.166,67 TL	2.762.500,00 TL
4. Normal	195	14.166,67 TL	2.762.500,00 TL
5. Normal	195	14.166,67 TL	2.762.500,00 TL
Çatı Katı	32	8.500,00 TL	272.000,00 TL
TOPAM	1605		25.154.333,33 TL

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 dükkân ve ofis kira bedelleri incelenmiştir. Yapılan piyasa araştırması neticesinde 219,92-TL/m²/ay olarak tespit edilmiş olup değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat için **225,- TL/m²/ay** birim kira bedeli takdir edilmiş, diğer katlar kullanıma göre indirgenmiştir (zemin katın tamamı, bodrum katın ve çatı katın 1/5'i, 2. bodrumun 1/10'u, asma katın ve diğer katların 1/3'si). Sonuçta taşınmaza toplam **133.170,- TL** aylık kira bedeli hesap edilmiştir.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
2. Bodrum	202	22,50 TL	4.545,00 TL
1. Bodrum	203	45,00 TL	9.135,00 TL
Zemin	203	225,00 TL	45.675,00 TL
1. Normal	190	75,00 TL	14.250,00 TL
2. Normal	190	75,00 TL	14.250,00 TL
3. Normal	195	75,00 TL	14.625,00 TL
4. Normal	195	75,00 TL	14.625,00 TL
5. Normal	195	75,00 TL	14.625,00 TL
Çatı Katı	32	45,00 TL	1.440,00 TL
TOPAM	1605		133.170,00 TL

Mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak brüt kira çarpanı yer aldığı bölge için, bölgede yapılan istihbaratlara ve daha önce edinilen tecrübelerle göre yaklaşık ortalama 15 yıl olarak takdir edilmiştir. Buna göre bina değeri **23.970.600,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı	Piyasa Değeri (TL)
2. Bodrum	202	22,50 TL	4.545,00 TL	54.540,00 TL	15	818.100,00 TL
1. Bodrum	203	45,00 TL	9.135,00 TL	109.620,00 TL	15	1.644.300,00 TL
Zemin	203	225,00 TL	45.675,00 TL	548.100,00 TL	15	8.221.500,00 TL
1. Normal	190	75,00 TL	14.250,00 TL	171.000,00 TL	15	2.565.000,00 TL
2. Normal	190	75,00 TL	14.250,00 TL	171.000,00 TL	15	2.565.000,00 TL
3. Normal	195	75,00 TL	14.625,00 TL	175.500,00 TL	15	2.632.500,00 TL
4. Normal	195	75,00 TL	14.625,00 TL	175.500,00 TL	15	2.632.500,00 TL
5. Normal	195	75,00 TL	14.625,00 TL	175.500,00 TL	15	2.632.500,00 TL
Çatı Katı	32	45,00 TL	1.440,00 TL	17.280,00 TL	15	259.200,00 TL
TOPAM	1605		133.170,00 TL	1.598.040,00 TL		23.970.600,00 TL

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 yöntemi 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 değerlendirilmiştir. 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	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre KDV Hariç Satış Değeri (TL)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre KDV Hariç Satış Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış KDV Hariç Satış Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış KDV Dahil Satış Değeri (TL)
2. Bodrum	858.500,00 TL	818.100,00 TL	838.300,00 TL	989.194,00 TL
1. Bodrum	1.725.500,00 TL	1.644.300,00 TL	1.684.900,00 TL	1.988.182,00 TL
Zemin	8.627.500,00 TL	8.221.500,00 TL	8.424.500,00 TL	9.940.910,00 TL
1. Normal	2.691.666,67 TL	2.565.000,00 TL	2.628.333,33 TL	3.101.433,33 TL
2. Normal	2.691.666,67 TL	2.565.000,00 TL	2.628.333,33 TL	3.101.433,33 TL
3. Normal	2.762.500,00 TL	2.632.500,00 TL	2.697.500,00 TL	3.183.050,00 TL
4. Normal	2.762.500,00 TL	2.632.500,00 TL	2.697.500,00 TL	3.183.050,00 TL
5. Normal	2.762.500,00 TL	2.632.500,00 TL	2.697.500,00 TL	3.183.050,00 TL
Çatı Katı	272.000,00 TL	259.200,00 TL	265.600,00 TL	313.408,00 TL
TOPLAM	25.154.333,33 TL	23.970.600,00 TL	24.562.466,67 TL	28.983.710,67 TL

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	25.154.333,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.970.600,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.562.466,-TL ~ 24.562.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≅ 133.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce 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-19	16.12.2016	22.194.000,-TL
2017-HALGGYO-20	08.12.2017	23.820.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik mahallesi, 101 ada, 29 parselde tapu senedi belgesine göre "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı yapının niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

TOPLAM KDV HARİÇ PİYASA (PAZAR) DEĞERİNİN:
24.562.000,-TL (YİRMİDÖRTMİLYONBEŞYÜZATMIŞİKİBİNTÜRLİRASI)

TOPLAM KDV DAHİL PİYASA (PAZAR) DEĞERİNİN:
28.983.160,-TL (YİRMİSEKİZMİLYONDOKUZYÜZSEKSENÜÇBİNYÜZATMIŞTÜRLİRASI)

TOPLAM KDV HARİÇ AYLIK DEĞERİNİN:
133.000,-TL/AY (YÜZOTUZÜÇBİNTÜRLİRASI/AY)

TOPLAM KDV DAHİL AYLIK DEĞERİNİN:
156.940,-TL/YIL (YÜZELLİALTİBİNDOKUZYÜZKIRKTÜRLİRASI/AY)

TOPLAM KDV HARİÇ YILLIK DEĞERİNİN:
1.596.000,-TL/YIL (BİRMİLYONBEŞYÜZDOKSANALTİBİNTÜRLİRASI/YIL)

TOPLAM KDV DAHİL AYLIK DEĞERİNİN:
1.883.280,-TL/YIL (BİRMİLYONSEKİZYÜZSEKSENÜÇBİNİKİYÜZSEKSENTÜRLİRASI/YIL)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri:

Değerlemeye konu taşınmaz 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 1.177,-TL olarak alınmıştır.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
2. Bodrum	202	1.177,00 TL	237.754,00 TL
1. Bodrum	203	1.177,00 TL	238.931,00 TL
Zemin	203	1.177,00 TL	238.931,00 TL
1. Normal	190	1.177,00 TL	223.630,00 TL
2. Normal	190	1.177,00 TL	223.630,00 TL
3. Normal	195	1.177,00 TL	229.515,00 TL
4. Normal	195	1.177,00 TL	229.515,00 TL
5. Normal	195	1.177,00 TL	229.515,00 TL
Çatı Katı	32	1.177,00 TL	37.664,00 TL
TOPAM	1605		1.889.085,00 TL

Rapor tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 5,2832 TL, 1 EURO: 6,0185 TL, Satış; 1 USD: 5,2927 TL, 1 EURO: 6,0294 TL

İşbu **2018-HALGGYO-17** 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. 27.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 24.12.2018)

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)
			 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirce Pa. Markazı B. Blok Kat: 2006-2008 - SAK. No: HÜKETS 07 0312 226 50 62 - Tel: 0312 226 50 62 www.artibir.com.tr A ARTIBİR www.artibir.com.tr - T.C. Sic. No: 26552

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar











8-3 BELGELER

PROJE

İSKİ

374
FEN İZLENİ İNCELEME RAPORU
Zeytinlik Mahallesi 16. madda
101. ada 29. parselde yer alan
yolun... 6.2 m. H=18.30 m.
kuvvetli ve yapıya uygun olup
8194.İ.K.23 maddesi ile...

3.10.1987
Nursel YILMAZ
İmza

31.10.1987
Mediha DADAN
İmza

TARANDI

TESCİL

09/10/18

Yasal Sahipler:
H.10.18

yapı sahibi

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

kullanma amacı

BANKA ŞUBESİ

YAPININ

BELEDİYESİ	BAKIRKÖY	TASİYECİ SİSTEMİ	BAK
İLCESİ	BAKIRKÖY	TOP KAT ADEDİ	8
MAHALLESİ	ZEYTLİK	TOP İNŞAAT ALANI	1443.32 m ²
SOKAĞI	İSTASYON CD	EN YÜK KAT YÜK.	3.82
PAFTA	16	EN BÜYÜK KAT YÜK.	551
ADA	101	İNŞAAT SÜRESİ	
PARSEL	29	ÖLÇEK	1/50 1/20

Proje No: 1989/3524

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER GÜNLÜ SAYILI İMAR DURUMUNA EĞİLİ İMAR MEVZUATI VE HUKUKLARINA GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

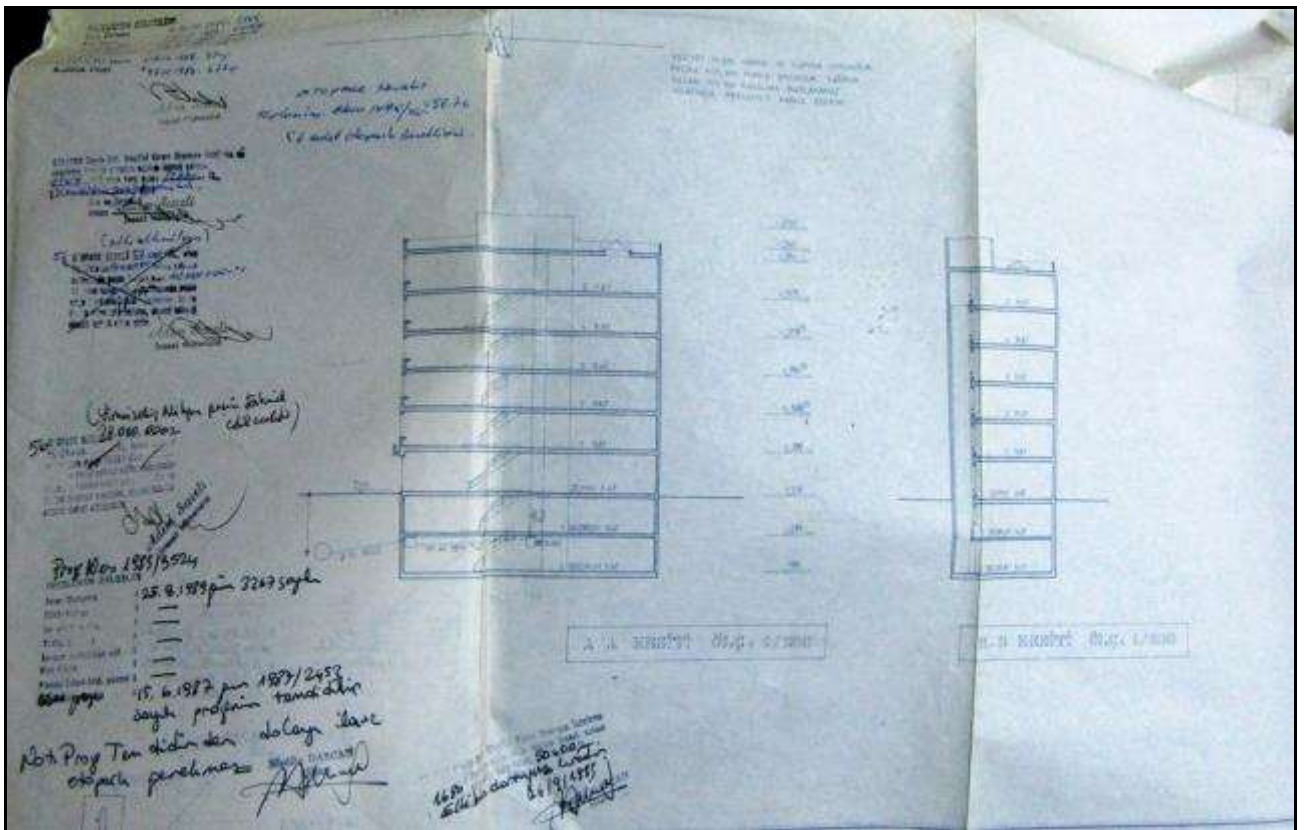
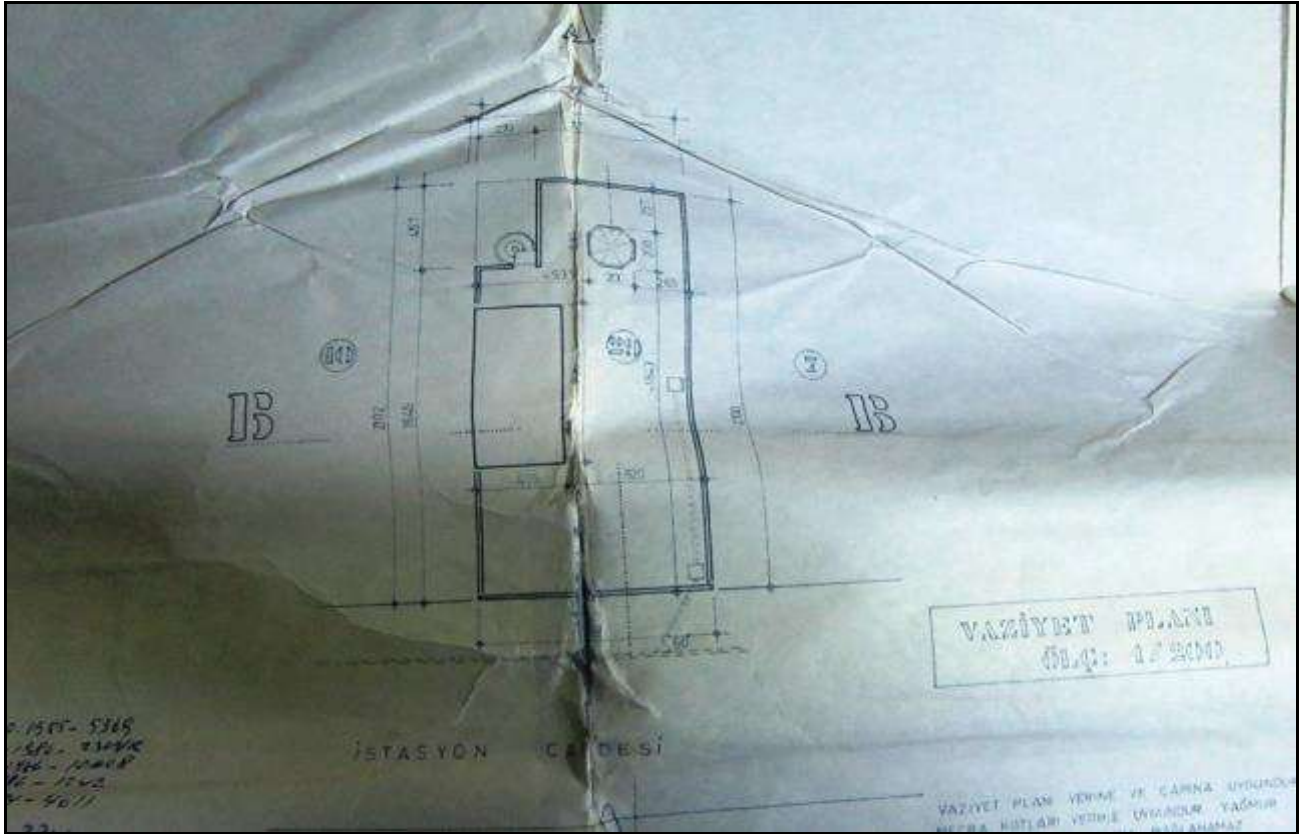
PROJE NO

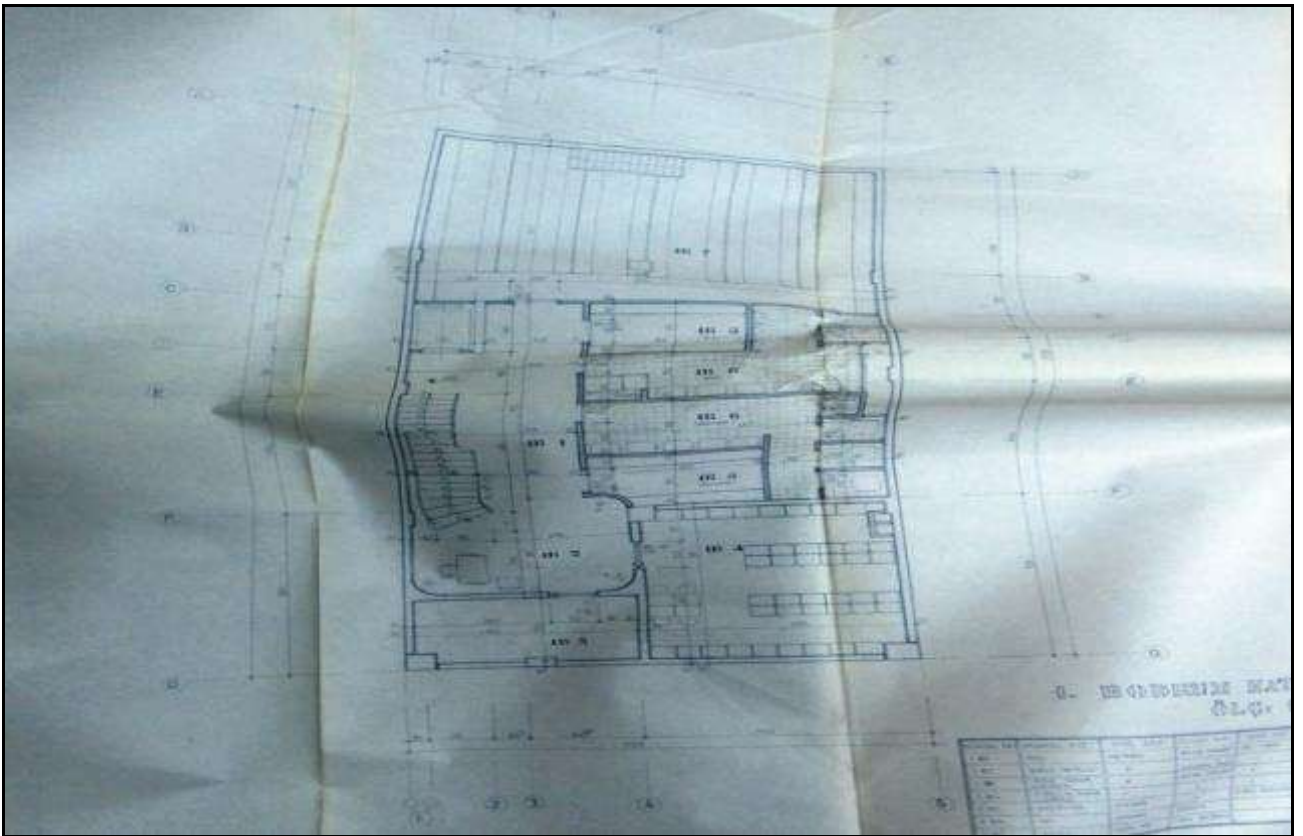
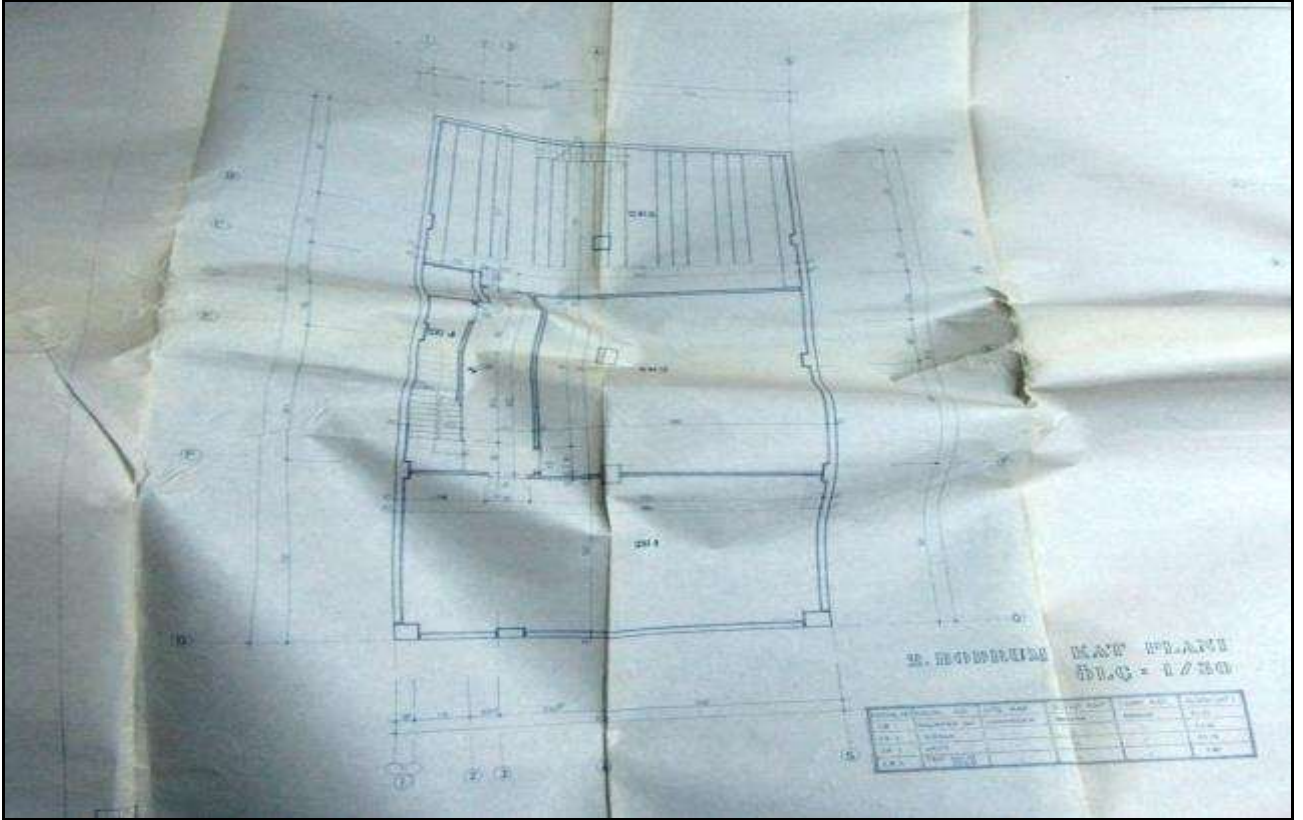
86/5724

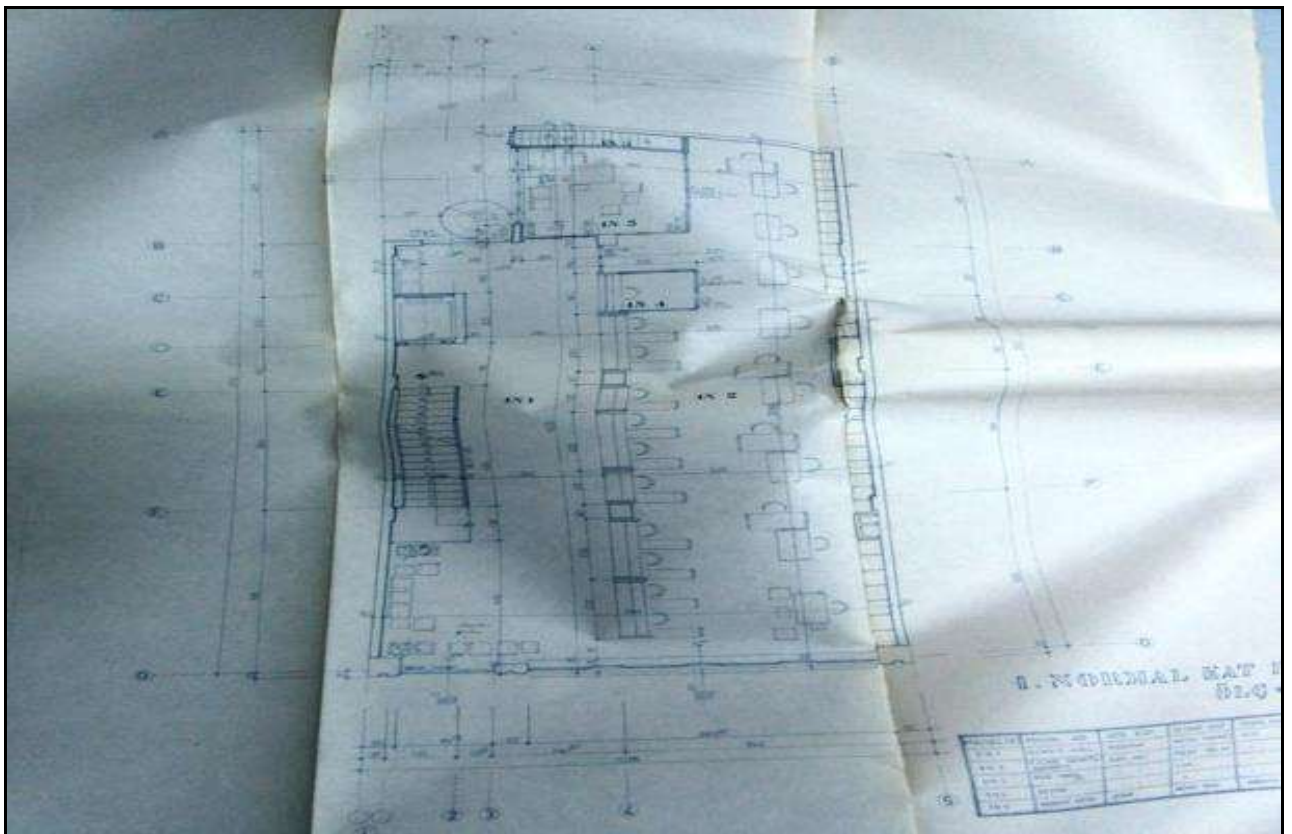
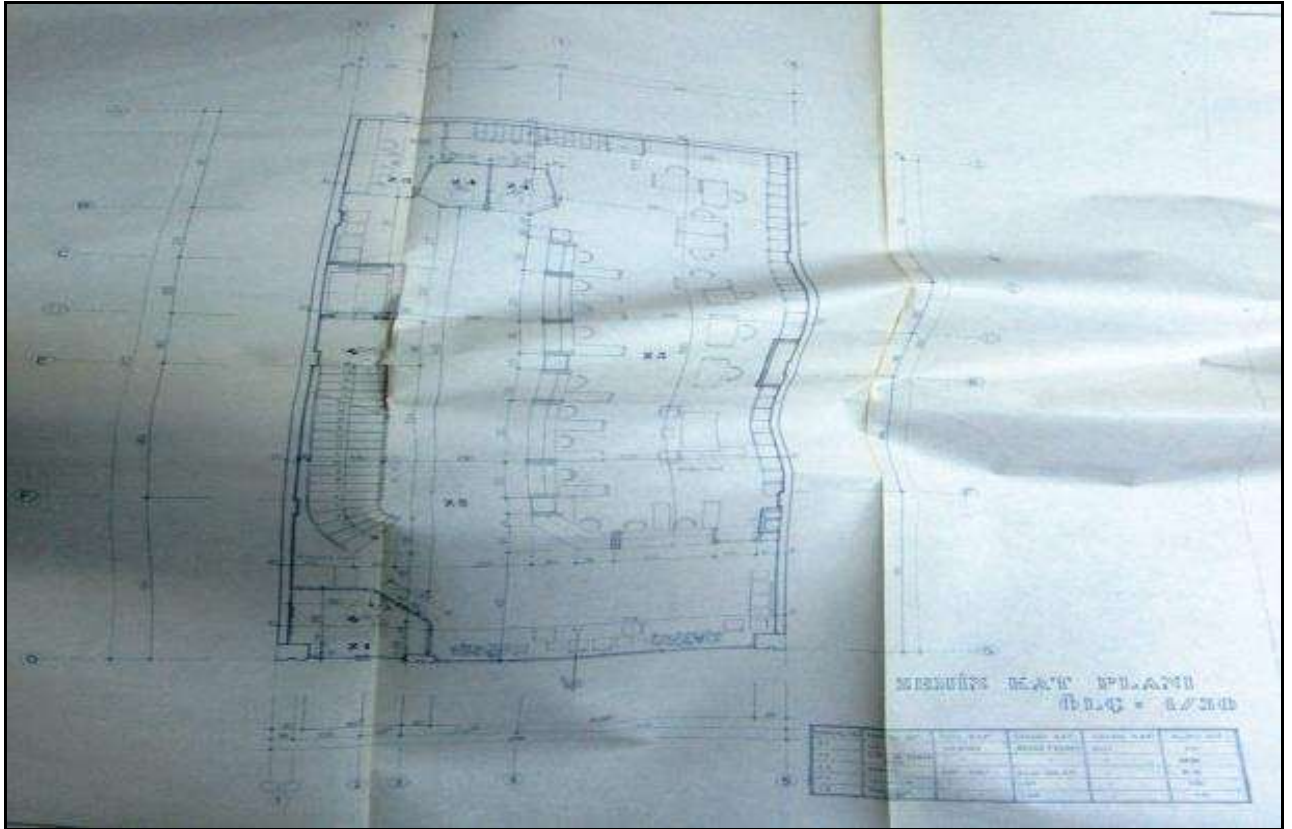
87/2453

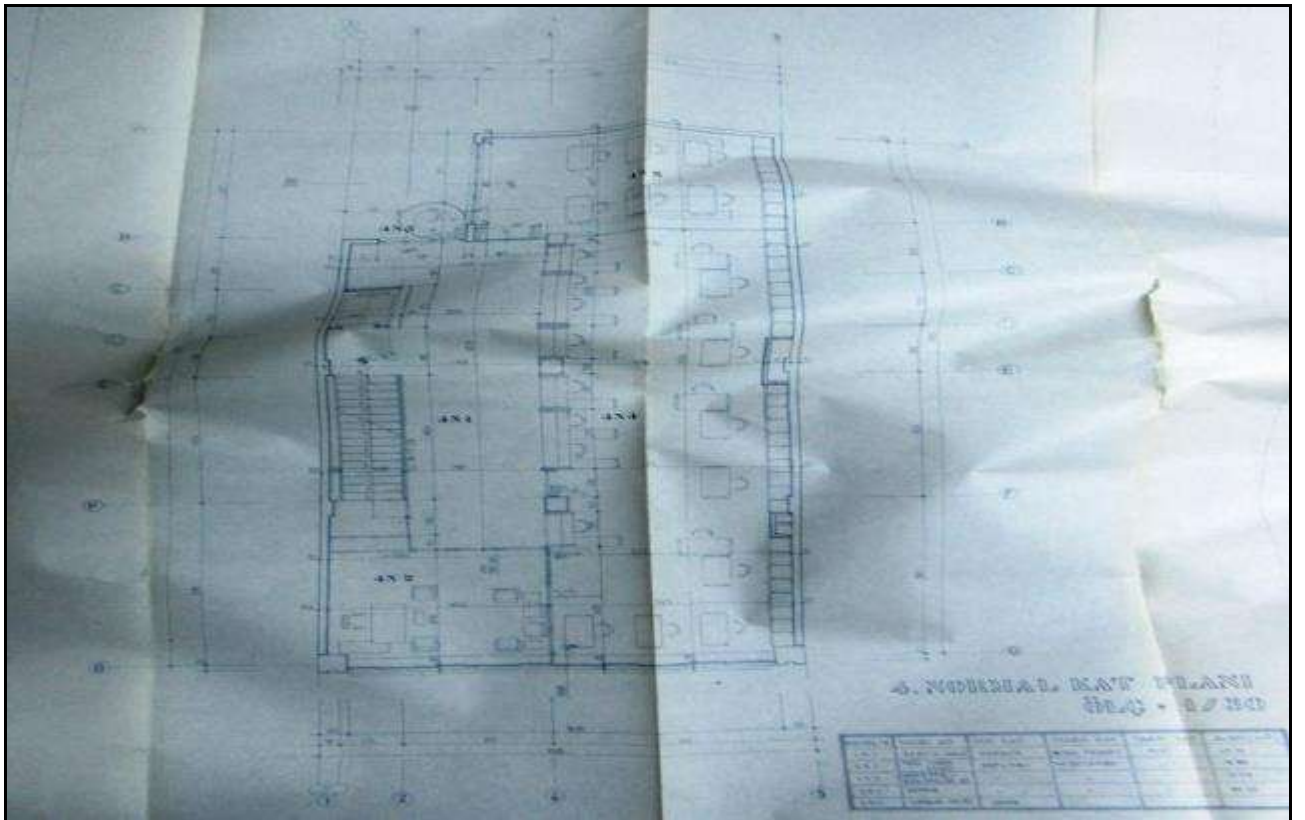
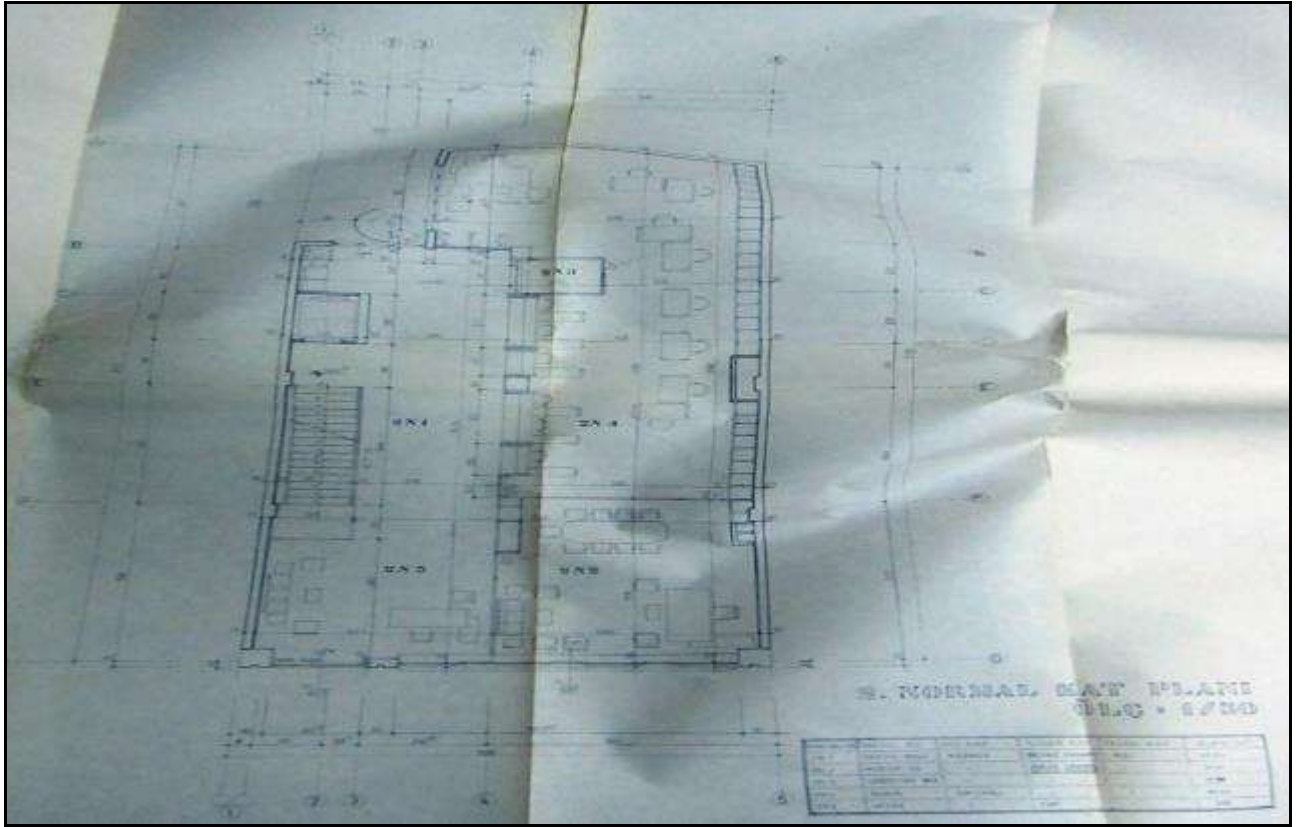
İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

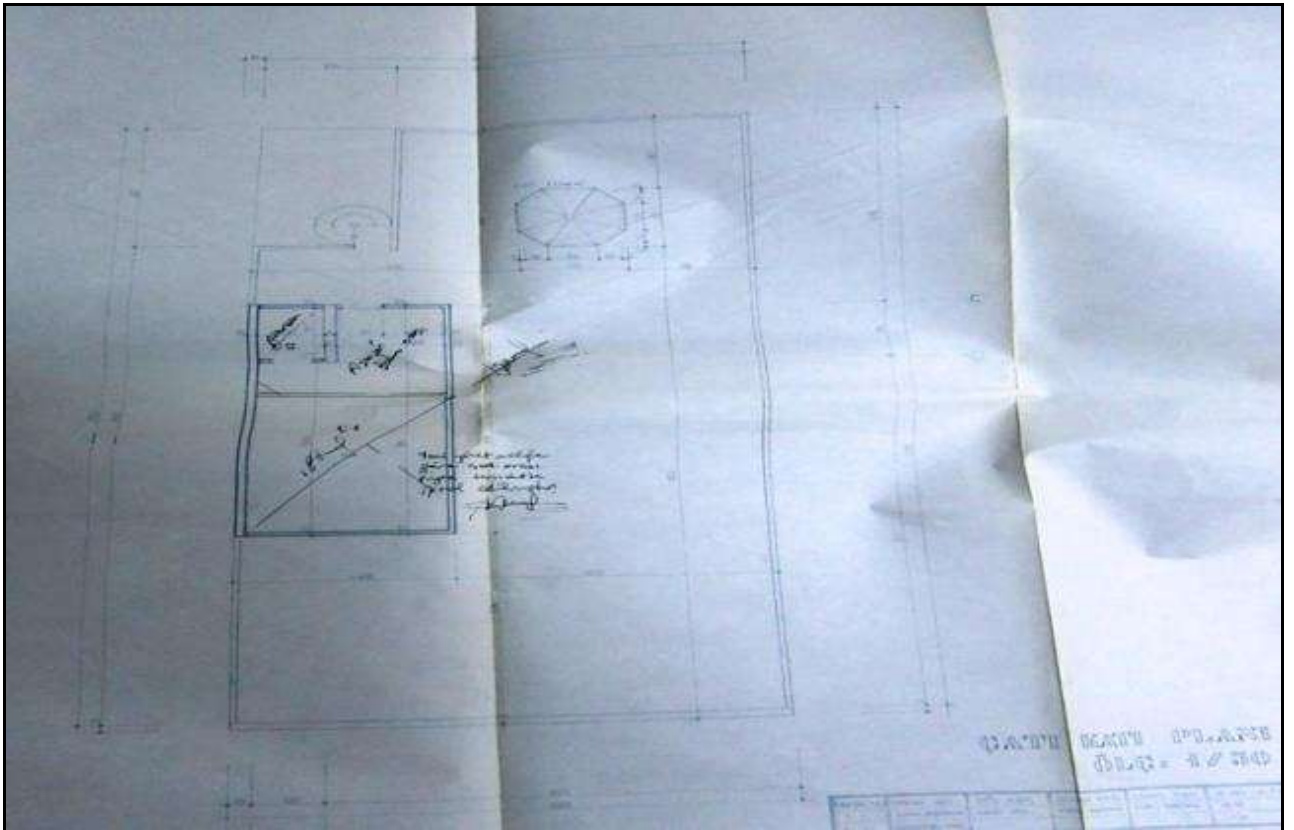
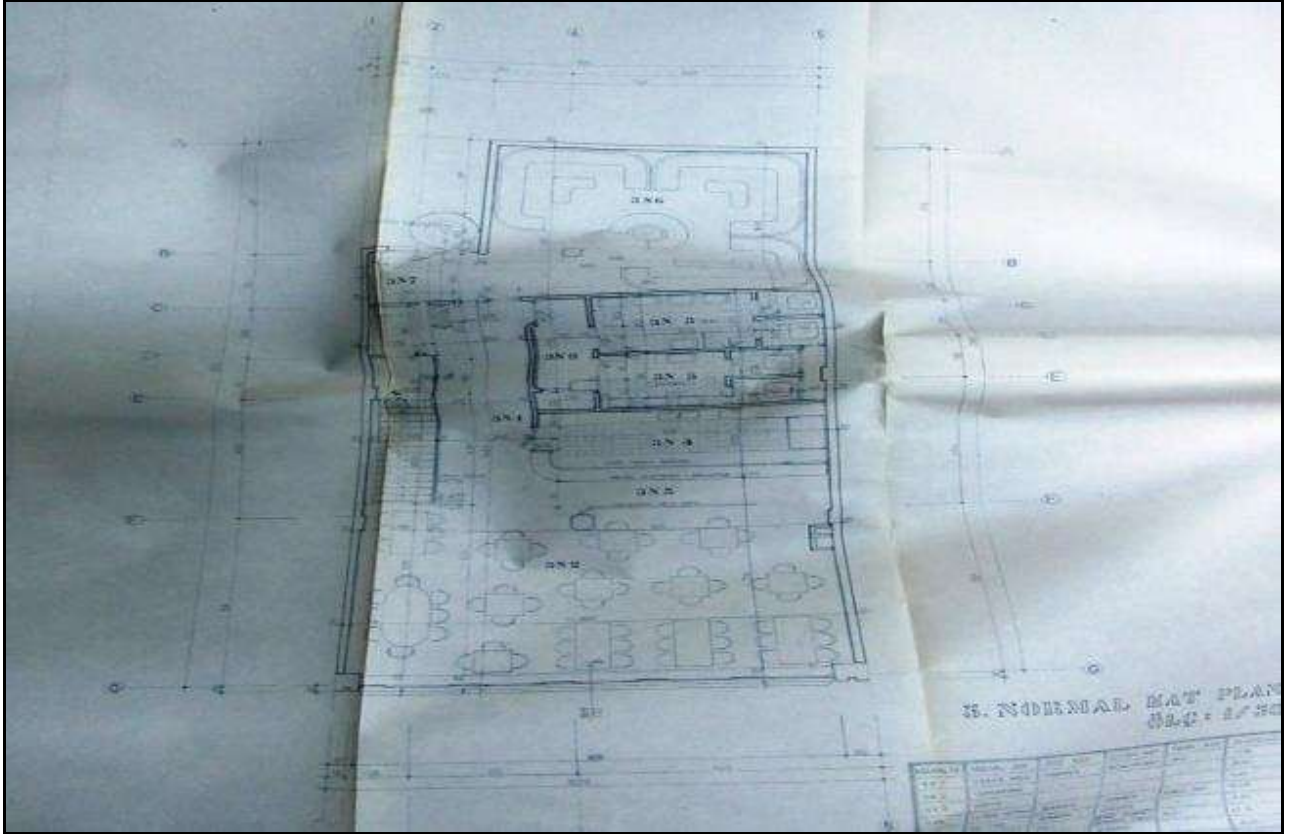
<p>STATİK</p> <p style="text-align: center;"><i>Omar Midilli</i> İmarat Mühendisi 30 HAZİRAN 1987</p>	<p>MİMARİ</p> <p style="text-align: center;"><i>Adem Secceli</i> İmarat Mühendisi 25 HAZİRAN 1987</p>	<p>RUH. BÜRO SEFİ</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>
---	---	---

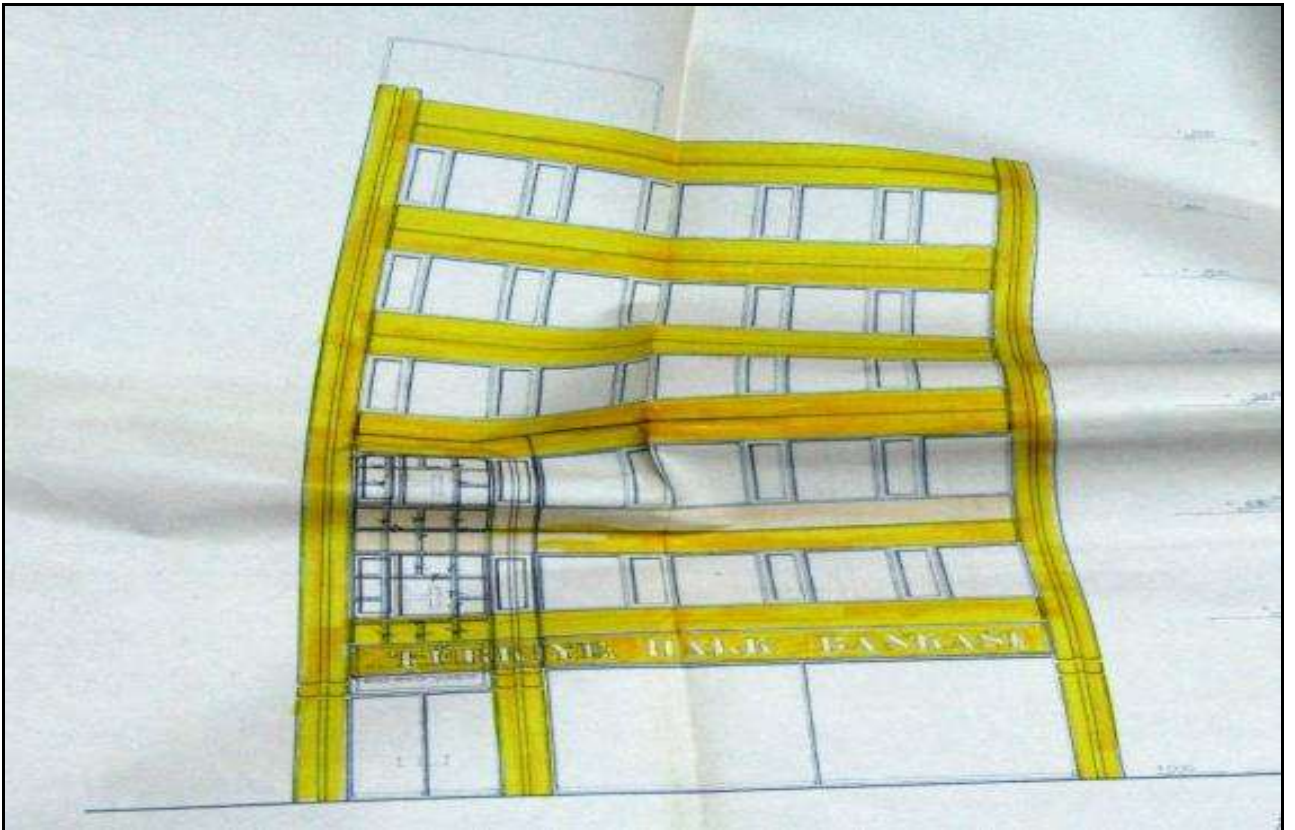
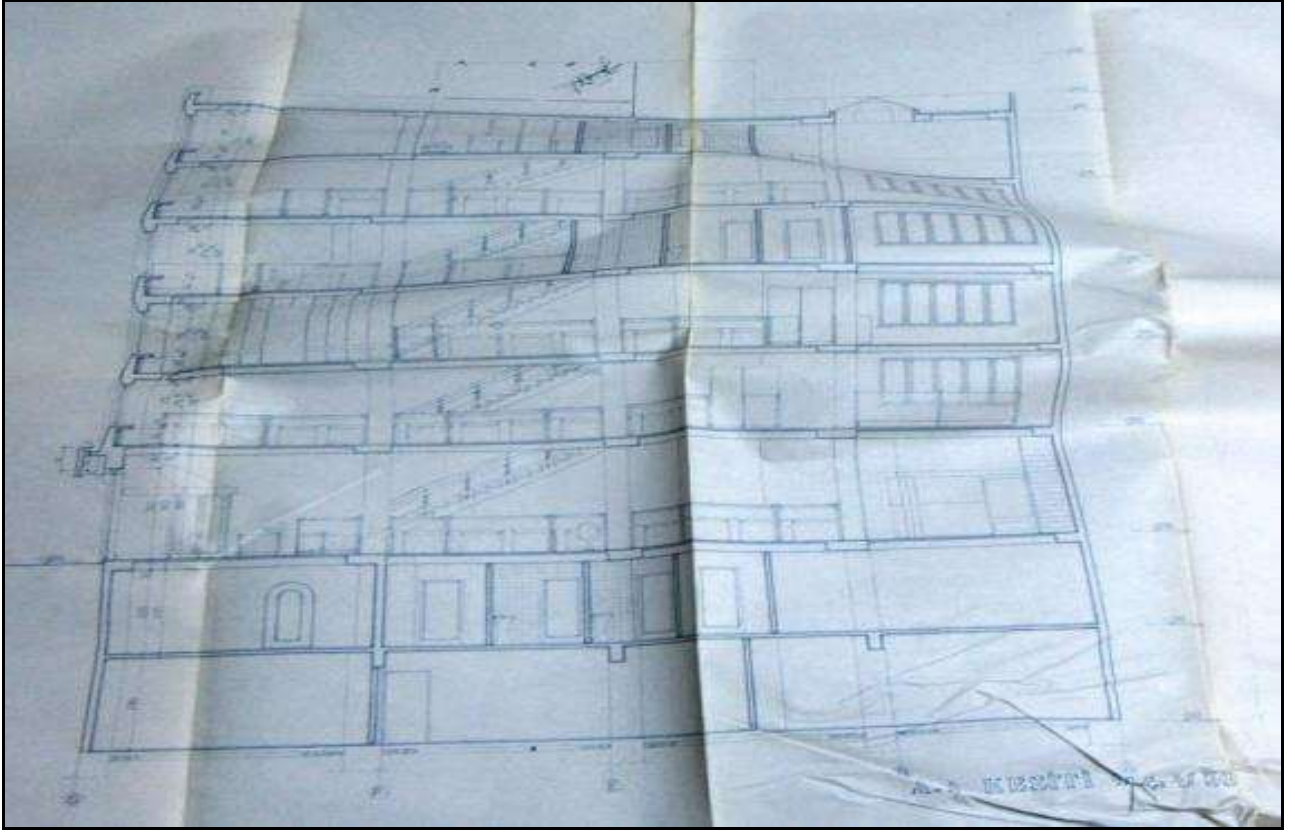












YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No	Ada No	Parcel	Kapı No	İmar durumu No ve tarihi	İmar izni No ve tarihi	Ruhsat No
Bakırköy, Kartal-tape mah. Basmal Kocacı sok.	51	115	174	-	732	7.11.1973	6265

Yukarıda adresi yazılı yapıdaki bodrum: zemine - I normal - çakso katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

No: İnşaat projesindeki müteahhitlere havi Emme çubuk sistemi olarak müteahhit kullanılmaktadır.

Bu rapor 6 nüsha olarak tarafınızda tammim ve imza edilmiştir.

Seyfettin Sağdıçlı
Y. Mühendis

Cihat Başaran
Doktor

Nilsen Başaran
Y. Mimar

Bakırköy..... İZİN BELGESİ

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı Kanun 16-13 nci maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlak alım vergisinin ödendiğine dair Mülkellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma iznine ilişkinine verilmesini rica ederim.

APRİL GÜZELBAYRA LU
İz. Çb. Şub. Müdürü

BAKIRKÖY
İNAR VE PLANLAMA MÜAVİNLİĞİ
İNAR

Emlak No.	1198
Emlak Tz.	18-2-97
İN :	9

18 Şubat 1974

İzmar Şub. Müdürü

İMAR DURUM YAZISI ve ÇAPI



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı:96585800-04-310-05-02/74636
Konu: İmar Durumu

14.11.2017

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adına Bünyamin GÜNAY

İlgi: 14.11.2017 tarih ve 74636 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile; Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parsel sayılı taşınmaza ait yazılı imar durumunun verilmesi istenmektedir.



101 ada, 29 parsel 14.05.2013/12.06.2014/13.09.2014 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı ve Tadilatında, bitişik nizam, yapı derinliği:15.87 mL, Hmax.:5 kat irtifalı, "(T2) Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, T2 alanlarında zemin katlar ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret- hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ayrıca 29 parselin komşusu 7 parselde tescilli eski eser yapı olduğu için uygulama aşamasında İstanbul 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. Bilgi edinilmesini rica ederim.

Paşa SARIBAS
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK: 1/1000 Ölçekli Plan Örneği. (1 sayfa)



TAPU SENEDİ

İli	İSTANBUL	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	BAKIRKÖY						
Mahallesi	ZEYTİNLİK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	İSTASYON CADDESİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		16	101	29	ha	m ²	dm ²
		213.70 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	SEKİZ KATLI KARGIR BANKA HİZMET BİNASI					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 20101391					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10561	8	741		28/10/2010	Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: *Müktefin gışıl aynı hakları ile birlikte için Tapu Sicil Müdürlüğüne mürşat edilmelidir. ** Tebliğat Kanununa Hükümlerine göre nöce adresi deşş. 0 g. rğ'n Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							

TAKBİS BELGESİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:01:32

Arama Türü : **Ekspertiz Değ.**

TAŞINMAZ

Taşınmaz	20101391
Taşınmaz ID:	İSTANBUL
İl:	BAKIRKÖY
İlçe:	Bakırköy
Kurum:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Tür:	İSTASYON CADDESİ
Mevki:	101
Ada:	213.7
Yüzölçüm:	16
Pafta:	29
Parsel:	8
Cilt No:	741
Sayfa No:	
Bağımsız Bölüm No:	
Bağımsız Bölüm Tip:	
Kat:	
Blok:	
Arsa Pay:	0.0
Arsa Payda:	0.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Hissedar Bilgi :	TuzelKisi
Malik Tip :	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
İşlem Tanım :	1.0/1.0
Hisse Pay/Payda :	Bakırköy
Kurum :	2010-10-28
Yevm. Tar:	10561
No :	0
İştirak No :	

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

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

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.07.2006 No : 400337

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Sezayi ERMEK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN TANDOĞAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği 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 - 9448
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 18/07/2017 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p>YETKİLİ YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p>	
SANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. MAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK EMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 10.07.2017 tarihli genel kurulda seçilen yönetim kurulunca alınan 10.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı kararda: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu şirket merkezinde toplanarak 10.07.2017 tarihli genel kurulca 3-(üç) yıl müddetle yönetim kuruluna seçilen bizler toplanarak aşağıdaki şekilde görev bölümü yaptık ve yetki kararı aldık. Yönetim Kurulu Başkanlığına :BURHANETTİN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına :NURŞEN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Üyeliklerine :NİSA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmî ve Hususî daireler, Müesseseler bilumum bankalar, özel finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler ve firmalar sair gerçek ve tüzel kişiler nezdinde her sıfat ve suretle temsil ve ilzama, Bilumum bankalara şirket adına hesap açmaya, bunlara para yatırıp çekmeye, şirket hak ve alacaklarını talep tahsil ve ahzu kabza, şirketli izam edecek her konuda taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, sözleşmeleri, taahhütnameleleri sair evrak ve belgeleri imzalamağa şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza, sulh ve ibraya, feragate, feragati kabule, vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işleri ve muameleleri ifa ve ikmale 3-(üç) Yıl Müddetle Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN'ın MÜNFERİDEN yetkili bulunmalarına, bu hususta sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamın onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.</p>	
	<p>İMZA  İMZA  İMZA </p>	
	<p>Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman İli, Ermenek İlçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu mahallinde rahatsızlığı nedeniyle huzurumda alındığını, onaylarım. Onsekiz Temmuz İkbinonyedi, Salı günü 18/07/2017</p>	
	<p>DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi ektidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklemiştir.</p>	
	<p>KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Vekil İmza Yetkili Hatip TEKELİ</p> 	
<p>Harc, Damga Vergisi ve Değeri Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir. A/S Yazı : 3 / 0 Kod: 10.1.4 NO: 201707180420009 - 7105411760</p>		A-2 / 1 - 1