



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

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

KADIKÖY / İSTANBUL

(ARSA)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2017-HALGGYO-27**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	01.11.2017 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	01.11.2017 -27
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 numaralı parselde konumlu 923,06m <sup>2</sup> yüz ölçümlü, 4/9 arsa payı değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	13.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	18.12.2017 / 2017-HALGGYO-27
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	4/9
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	07.12.2017 tarih, saat 12:26 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Rapor içeriğinde sadece Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi hakkındaki takyidat bilgileri verilmiştir. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 368 ada, 25 parsel; "11.05.2006 tarih onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejantı Değişiklerine göre H:18.00m (5kat) maxTAKS:0.25, Ayrık Nizam, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerlemesi yapılan taşınmazın tapu kayıtları üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almakta olup, beyanın parsel üzerindeki eski ve yıkılmış olan yapı ile ilgili olduğu öğrenilmiştir.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM ARSA PAYI SATIŞ DEĞERİ: 12.500.000,-TL</b> (ONİKİMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5-6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar ve Şehircilik Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar ve Şehircilik Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>27</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-28
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>28</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	28
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	28
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	29
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	29
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>32</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
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	32
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>33</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>34</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	34
8-2 Fotoğraflar	35-38-39
8-3 Belgeler	40-...-52
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	53
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	53
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	54
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	55
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	57

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-27 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**

13.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından mahallinde 13.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 18.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

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

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

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

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesi, 368 ada 25 parselde 923,06 yüzölçümüne sahip "**Arsa**" vasfıyla kayıtlı 4/9 hissesi (410,25 m<sup>2</sup>) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazın mevcut haline istinaden 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, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesinde konumlu gayrimenkulün mevcut haline istinaden satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



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

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

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

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

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

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



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

### **Coğrafi ve Topoğrafi Yapı**

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

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

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

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

### **Kentleşme**

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



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



Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede 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 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. 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
Avclar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Cekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Uskudar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	<b>İSTANBUL</b>	<b>14.804.116</b>

### Ekonomik Yapı

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

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

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i



Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

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

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

### ***Ticaret ve Sanayi***

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

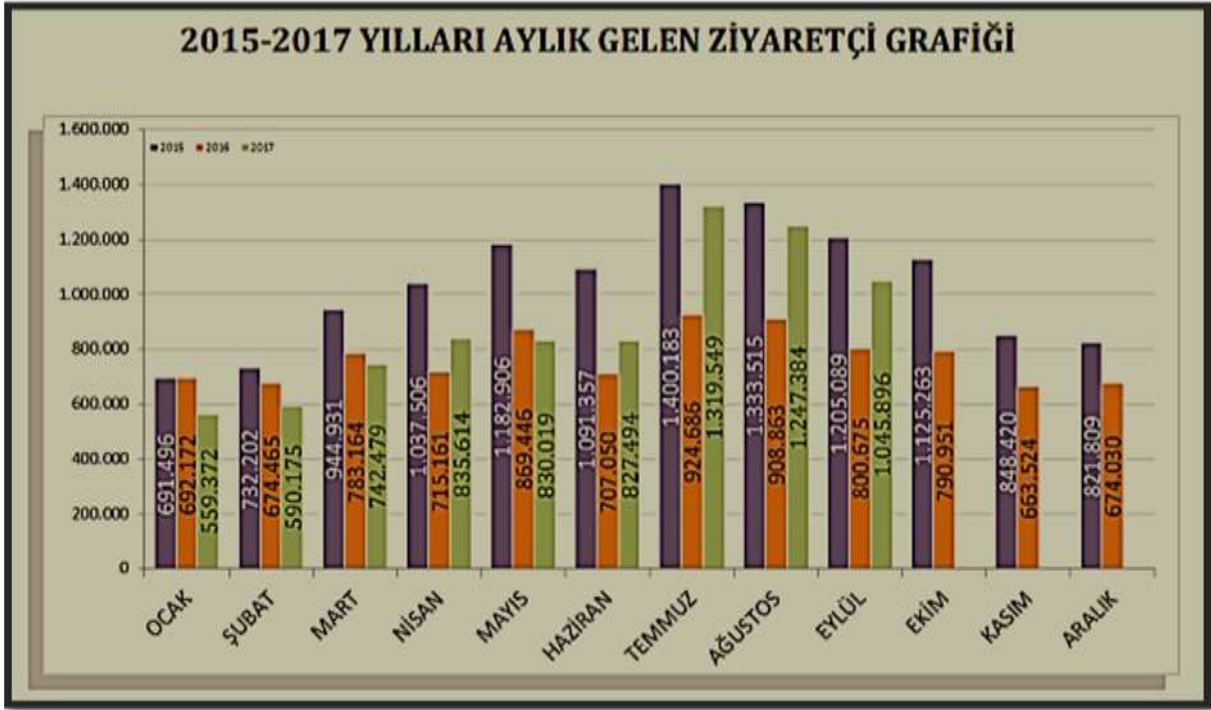
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

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	-4,0
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	7	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

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

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



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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgeli" 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.

### 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

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



eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

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



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

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

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





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

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

Kadıköy ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasında konumlu olup, batı ve güneyinde Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar, kuzeydoğusunda Ataşehir ve doğusunda Maltepe ilçeleri yer almaktadır. Kadıköy ilçesi, 21 mahalle, 25,20 km<sup>2</sup> alana ve 452.302 nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



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

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



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

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

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

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

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 368 ada / 25 parsel</b>					
<b>İLİ</b>	: İSTANBUL				
<b>İLÇESİ</b>	: KADIKÖY				
<b>MAHALLESİ</b>	: ERENKÖY				
<b>KÖYÜ</b>	: -				
<b>SOKAĞI</b>	: -				
<b>MEVKİİ</b>	: -				
<b>CİLT</b>	: 91				
<b>SAYFA</b>	: 8955				
<b>SINIRI</b>	: PLANINDADIR.				
<b>PAFTA NO</b>	: 106/4				
<b>ADA NO</b>	: 368				
<b>PARSEL NO</b>	: 25				
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 923,06 m <sup>2</sup>				
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA				
<b>MALİKİ/HİSSE</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / (4/9) FAİK KOPARAN / (5/27) YAŞAR MELEK KÖSEOĞLU / (5/27) YAŞAR KÜÇÜKÇALIK / (5/27)				
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 23.10.2017				
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9169				
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>		<b>CİNS TASHİHİ</b>	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	



### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

07.12.2017 tarih, saat 12:26 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde, aşağıdaki müşterek beyan kayıtları bulunmaktadır.

**Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.12.2014 tarih ve 36147 no.lu yevmiye)

\* Değerlemesi yapılan taşınmazın tapu kayıtları üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almakta olup, beyanın parsel üzerindeki eski ve yıkılmış yapı ile ilgili olduğu öğrenilmiştir.

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

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

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- İnşaat Ruhsatı
- Yıkım Ruhsatı

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamış olup, "Riskli Yapı" şerhi nedeni ile aşağıda detaylı bilgi verileceği üzere "Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli ve kat mülkiyetli eski yapı yıkılarak yeni yapı ruhsata bağlanmış ve inşaat devam etmekte olup, yapılan kadastro ölçümü sonrasında ana taşınmaz arsanın alanı 902 m<sup>2</sup>'den 923.06m<sup>2</sup>'ye büyümüştür. Ana taşınmaz niteliği de 20.03.2017 tarihinde doğal olarak "ARSA" olarak tapu kayıtlarına tescil edilmiştir.

### 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

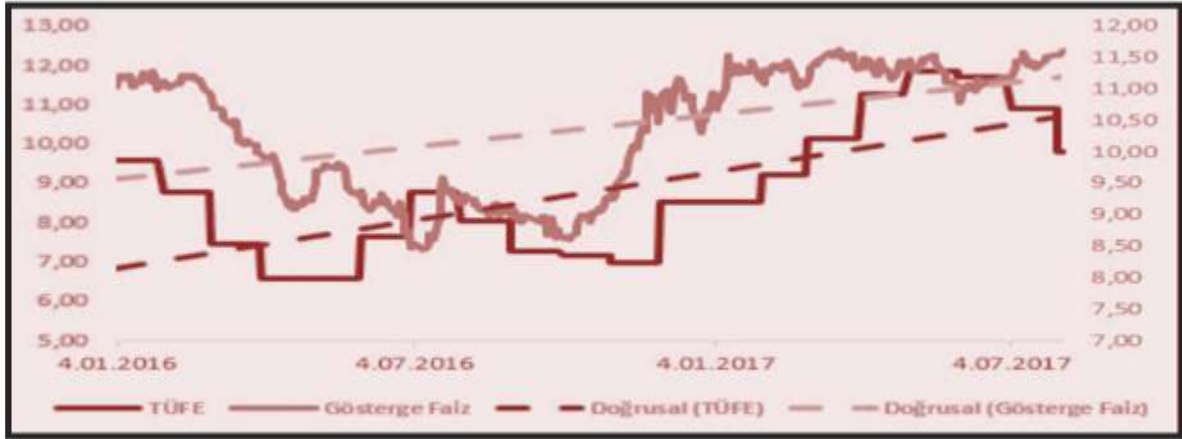
Tapu kayıtlarına göre 20.03.2017 tarihinde kat mülkiyetinin terkinin yapılmış ve ana taşınmaz "Arsa" olarak tescil edilmiştir. Taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

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

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan

olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.

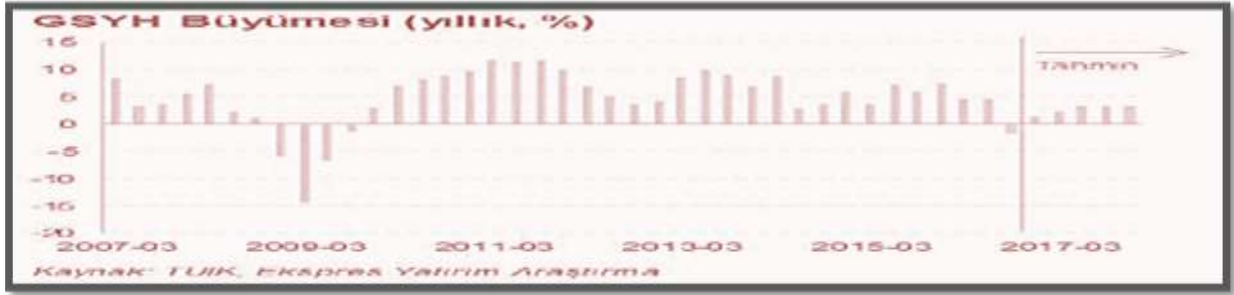


### TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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





### Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

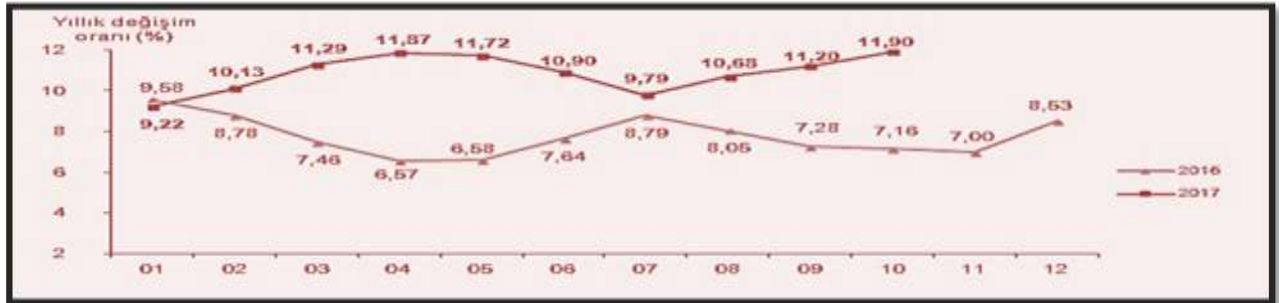
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

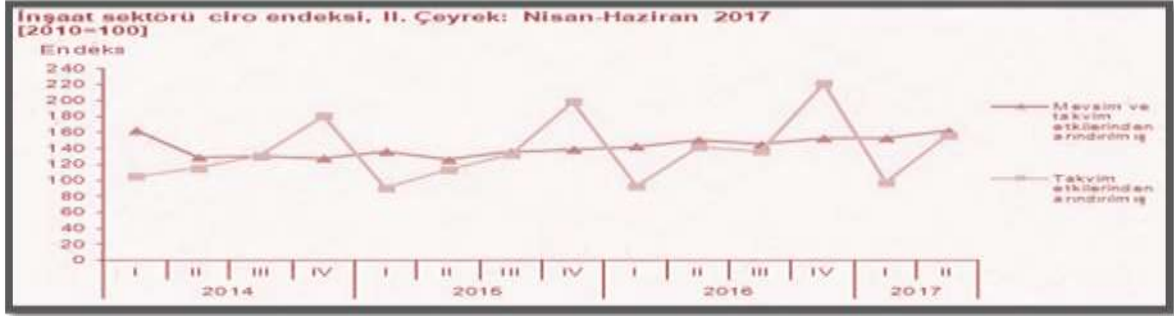
### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

#### **İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı**

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





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

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

### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

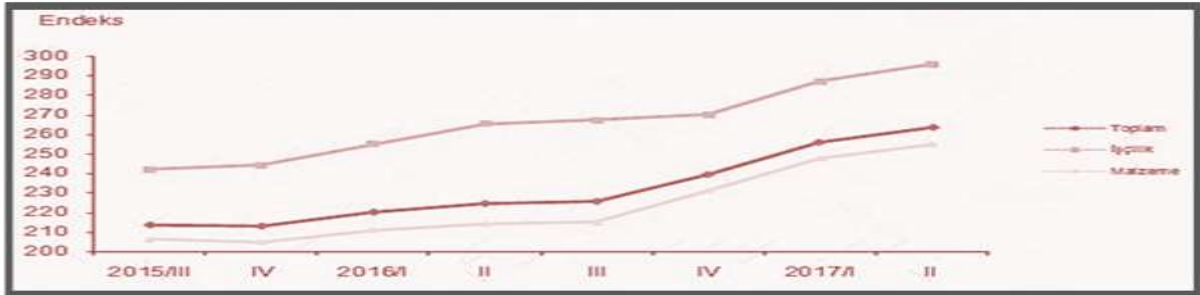
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



### **İnşaat Sektöründe İstihdam**

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



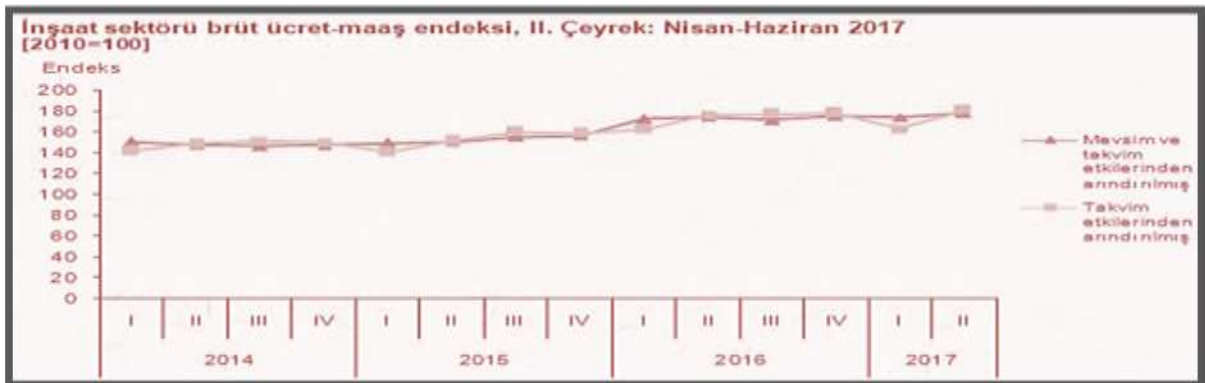
### **İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi**

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



### **İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş**

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



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]					
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

## YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

### Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

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

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

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

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

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

### Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

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

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

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

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

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

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

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

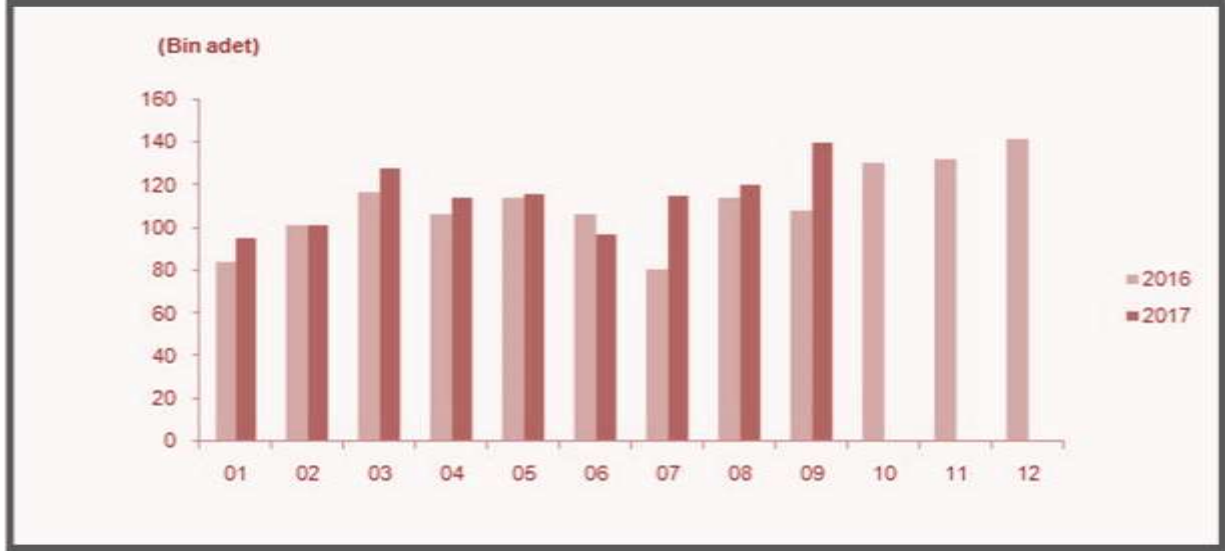




### Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



### İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

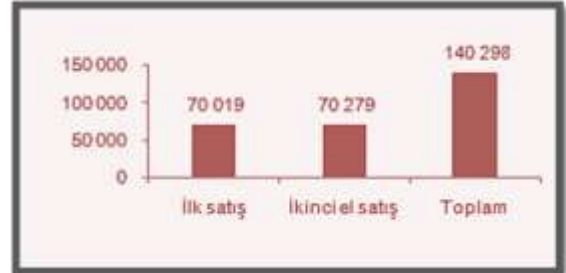
### Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

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

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**







### **Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

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

### **İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)**

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

### **Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

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

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

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

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

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

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,



- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

#### **İmar Durumu**

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 03.11.2017 tarih, 85812958-310.05.01 sayılı yazıya göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 368 ada, 25 parsel; "11.05.2006 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejantı Değişiklerine göre H:18.00m (5kat) maxTAKS : Ön Cephe (Bağdat Caddesi) 0.25, arka cephe : 0,35 TAKS : 2,07; Ayrık Nizam, 'Ticaret+Konut Alanı'nda kalmaktadır."

#### **Mimari Proje**

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

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

Arsa üzerindeki eski yapı için düzenlenmiş 14.02.2017 tarihli Yıkım Ruhsatı (Yıkılma nedeni Riskli Yapı) ile **arsa üzerinde inşa edilmekte olan yeni yapıya ait** 2+5=7 kat, IV/A yapı sınıfı/grubu, 8 mesken + 2 ofis ve işyeri için toplam 2.612 m<sup>2</sup> inşaat alanını içeren 13.10.2017 tarih, 000796-17 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı" incelenmiştir.

#### **Yapı Denetim**

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

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

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

#### **Ceza/Tutanak**

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

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



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

Değerlemeye konu taşınmaz; Caddebostan mahallesi, Bağdat caddesi, 368 ada 25 parsel Kadıköy/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Kadıköy ilçesi ana arterlerinden olan Prof. Dr. Hulusi Behçet caddesi ile Bağdat caddesi kesişiminden doğu yönünde Bağdat caddesi konumuna dönüldükten sonra 1,2km ilerlenir ve sağda konumlu olan taşınmaza ulaşılır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesi, 368 ada, 923,06m<sup>2</sup> alanlı 25 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; hâlihazırda inşaat halinde olup, temel aşamasındadır.

Parsel üzerinde inşası devam eden yapı mimari projesine göre;

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

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

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### **SATILIK ARSA EMSALLERİ**

##### **EMSAL 1- SATILIK BİNA – PRESTİJ EMLAK (UMUT SÜZER) - 0 (534) 330 35 30**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve cadde cephe, 5 kata imarlı, konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 1.200m<sup>2</sup> alanlı zemin + 4 normal kata sahip binanın yer aldığı 500m<sup>2</sup> alanlı arsanın 18.345.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (Parsel üzerinde yer alan yeni yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 18.345.000,- TL - (1.200m<sup>2</sup> x 1.200,-TL/m<sup>2</sup> = 1.440.000,-TL )= 33.810.000,- TL)

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	33.810,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

##### **EMSAL 2- SATILIK BİNA – GÖKŞEN KARAMANLI - 0 (535) 712 53 70**

Taşınmazın yer aldığı Bağdat caddesine yakın konumda, 5 kata imarlı, konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 900m<sup>2</sup> alanlı zemin + 4 normal kata sahip binanın yer aldığı 500m<sup>2</sup> alanlı arsanın 11.750.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (Parsel üzerinde yer alan eski yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 11.750.000,- TL - (900m<sup>2</sup> x 694,-TL/m<sup>2</sup> = ~624.600,-TL )= 11.125.000,- TL)

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	22.250,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

##### **EMSAL 3- SATILIK BİNA - HAMDİ KAVALCIOĞLU - 0 (530) 265 50 70**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat caddesi yakınında yerleşik, 5 kata imarlı, konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 4.000m<sup>2</sup> alanlı bordum + zemin + 4 normal kata sahip binanın yer aldığı 1.200 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 49.750.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (Parsel üzerinde yer alan yeni yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 49.750.000,- TL - (4.000m<sup>2</sup> x 1.200,-TL/m<sup>2</sup> = ~4.800.000,-TL)= 44.950.000,- TL.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.200 m <sup>2</sup>	37.458,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------	---------------------------

##### **EMSAL 4- SATILIK BİNA – ALTIN EMLAK - 0 (216) 305 79 89**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat caddesi yakınında yerleşik, 5 kata imarlı, konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 3.000m<sup>2</sup> alanlı bordum + zemin + 4 normal kata sahip yeni binanın yer aldığı 550 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 39.500.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlıdır.

(Parsel üzerinde yer alan yeni yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 39.500.000,- TL - 3.000m<sup>2</sup> x 1.200,-TL/m<sup>2</sup> = ~3.600.000,-TL )= 35.900.000,- TL.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	550 m <sup>2</sup>	65.273,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------





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

Değerleme konusu taşınmazın rayiç bedelinin Kadıköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 4.045.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Temin edilen ve ekte verilen Emlak Vergisi beyannamesinde arsa alanının 902m<sup>2</sup> olarak beyan edildiği okunmuştur.

KDV Hariç Arsa Değeri: 902,00 m<sup>2</sup> x 4.484,48 TL/m<sup>2</sup> = ~**4.045.000,- TL**

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede ve bu bölgeye yakın daha fazla satılık arsa emsali bulunamamış olup, komple bina emsallerine yer verilmiştir. Binaların maliyet hesabından arsa birim değerlerine ulaşılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

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

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

- Taşınmazın Bağdat Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade etmesi,
- Yeni binanın kapalı ve açık otoparklı alanlı olarak inşa edilecek olması,

##### **Olumsuz etken:**

- Bölgede trafiğin çok yoğun olması,
- Rapor tarihi itibarıyla bölgede çok fazla sayıda eski yapının yıkılarak yeni inşaat yapımına başlanmış olmasının getirdiği ilave sıkıntı,

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

#### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

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

**Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa sunulmuş arsa emsalleri yanında yapıdan indirgenen arsa bedelleri oluşturulduğu için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi ile Kadıköy Belediyesi tarafından öngörülen emlak vergisine esas arsa rayiç değeri kullanılmıştır.**

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa nitelikli olması ve hisseli olması da dikkate alınarak öncelikle toplam arsaya değer verilmiş, buradan Halk Gayrmenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine tekabül eden arsa payı değeri hesaplanmıştır. Bölgenin eski ve çok tercih edilen yerleşim bölgesi olması, hemen tümüyle yaklaşık 10 yıl sürmesi planlanan "Kentsel Dönüşüm" kapasitesine sahip olması nedeniyle, yapılan araştırmalarda ham arsa emsali bulunamamış olup, bölgede doluluk oranı tamdır. Bölgede satılığa çıkarılmış kentsel dönüşüm kapasiteli eski ile yeni komple bina emsalleri irdelenmiş, maliyet hesabı üzerinden arsa değerlerine ulaşılmıştır. Yapılan çalışmalar sonrasında arsa için 30.500,- TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ ARSA TOPLAM DEĞERİ :**

923.06 m<sup>2</sup> x 30.500,-TL/m<sup>2</sup> = **28.153.330,- TL.**

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSE DEĞERİ :**

**28.153.330,- TL x (4/9 hisse oranı) = 12.512.591,-TL**

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa olması sebebiyle gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kentsel dönüşüm sürecinde olup, rapor tarihi itibarıyla arsa üzerinde temel aşamaya hazırlık işlemleri sürdürülmektedir. Maliyet yöntemi bu husus dikkate alınarak oluşturulmuştur.

Rapor Tarihi İtibarıyla %5 İnşaat Seviyesine Göre Durumdaki Arsa + Yapı Değeri:  
**28.268.519,-TL**

Arsa Değeri:  $923.06 \text{ m}^2 \times 30.500,-\text{TL}/\text{m}^2 = 28.153.330,-\text{TL}$   
Yapı Değeri:  $2.612 \text{ m}^2 \times 882,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 0,05 = 115.189,20 \text{ TL}$

İnşaatın Tamamlanması Durumdaki Arsa + Yapı Değeri: **30.457.114,-TL**

Arsa Değeri:  $923.06 \text{ m}^2 \times 30.500,-\text{TL}/\text{m}^2 = 28.153.330,-\text{TL}$   
Yapı Değeri:  $2.612 \text{ m}^2 \times 882,-\text{TL}/\text{m}^2 = 2.303,784,-\text{TL}$

HALKGYO A.Ş. 4/9 hisse oranı :

%5 inşaat Seviyesine Göre : **12.563.786,- TL.**

%100 Tamamlanma Durumuna Göre : **13.536.495,- TL.**

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa olması 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 parsel arsa nitelikli olup, hisselidir. Bu sebeple proje geliştirme yapılmamıştır.

### 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

İnşaat Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Hissedarlar tarafından sürdürüldüğünden hasılat 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 gayrimenkullere yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu yapı riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım süreci tamamlanmıştır. Yıkım işlemi sonrası yeni inşaa faaliyetleri başlamış olması, kat mülkiyetinin terkin edilmesi sonrasında gayrimenkul niteliğinin arsa olması ve hisseli olması dikkate alınarak taşınmaza değer takdiri arsa payına takdir edilmiştir. Bu değerlemede emsal karşılaştırma yöntemine göre elde edilen değerler bölgedeki gerçek alım satım fiyatlarını oluşturduğundan tahmin edilen değer üzerinden hesaplanan arsa payı değeri yuvarlanarak nihai rapor değeri olarak takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN ARSA PAYI DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	12.512.591,-TL
<b>%5 İNŞAAT SEVİYESİNDEKİ İNŞAATIN MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	12.563.786,- TL
<b>ARSA EMLAK VERGİSİ RAYİÇ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	4.045.000,- TL
<b>HALK GYO A.Ş. ARSA PAYI DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	12.538.189,-TL. ≈ <b>12.500.000,- TL</b>

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan arsa üzerinde yeni inşaa faaliyeti başlamış olup, taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatı belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumun uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak, arsa üzerinde inşaa faaliyetleri hafriyat atılmış ve temel atma aşamasına gelmiş olup, kat irtifakı tesis edilmemiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmaz "ARSA" olarak kabul edilmiş ve portföyde "**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ BİNAYA İLİŞKİN ARSA PAYI**" olarak yer alması öngörülmüştür.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut hali ile portföye "**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ BİNAYA İLİŞKİN ARSA PAYI**" başlığı altında yer alabilecektir.





### 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-021	16.12.2016	11.225.000,-TL

### BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy mahallesi, 368 ada, 25 parselde tapu senedi belgesine göre "Arsa" vasıflı olması ve hisseli olması sebebiyle değerlememiz arsa payı değeri olarak gerçekleştirilmiştir. Taşınmazın 2017 yılı emlak rayiç bedelinin 4.045.000,-TL olduğu öğrenilmiştir.

**KDV Haric Arsa Payı Satış Değerinin:**  
**12.500.000,-TL (ONİKİMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin:**  
**14.750.000,-TL (ONDÖRTMİLYONEDİYÜZELLİBİNTÜRLİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**2017 Yılı Emlak Rayiç Bedeli:**  
**4.045.000,-TL (DÖRTMİLYONKIRKBEŞBİNTÜRLİRASI)**

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,8507 TL 1 EURO: 4,5385 TL Satış; 1 USD: 3,8576 TL 1 EURO: 4,5467 TL

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

İşbu **2016-HALGGYO-027** 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. 18.12.2017  
(Ekspertiz tarihi: 13.12.2017)

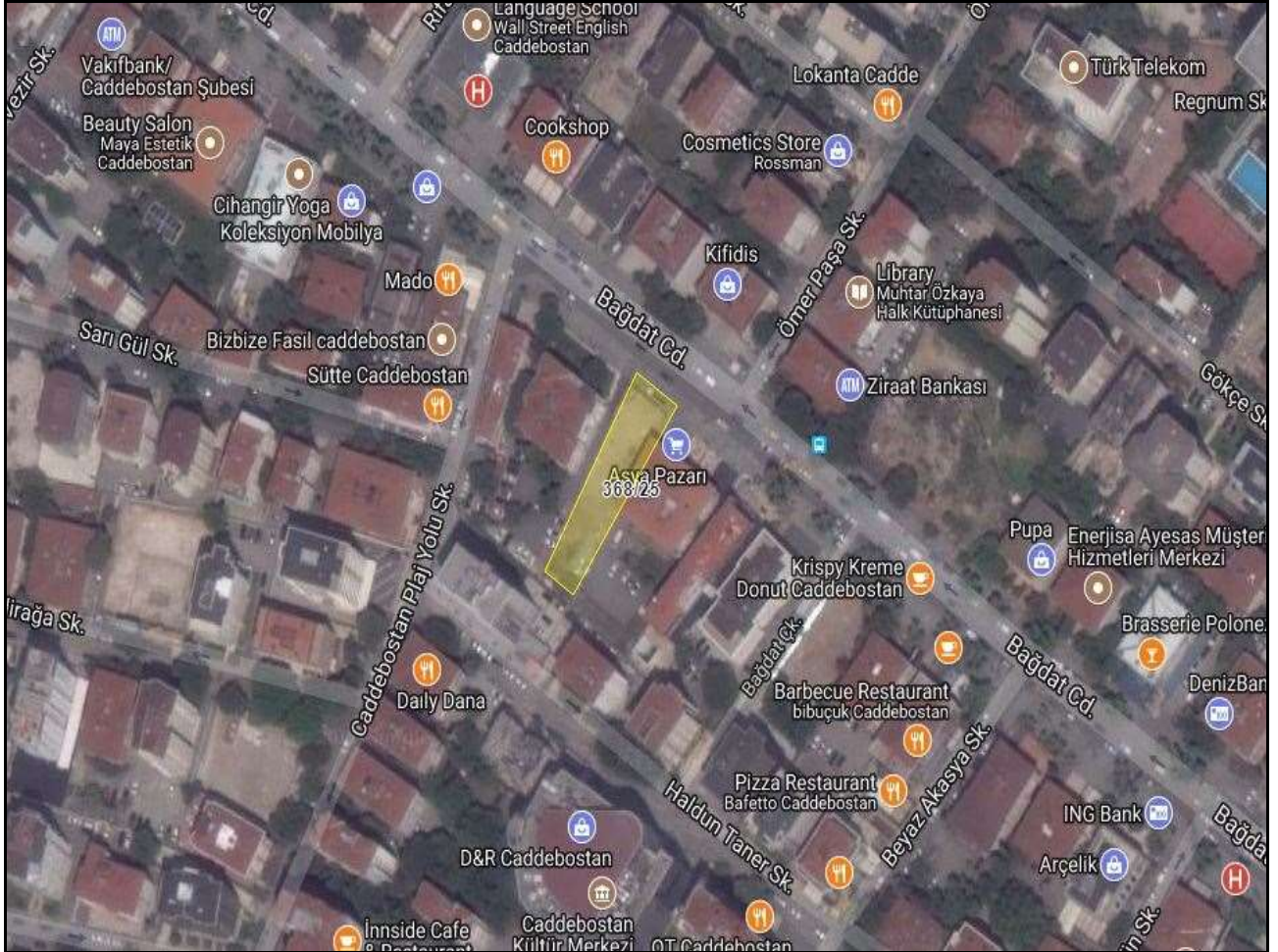
Saygılarımızla,

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

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

**BÖLÜM 8- EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafi**





**8-2 Fotoğraflar**





















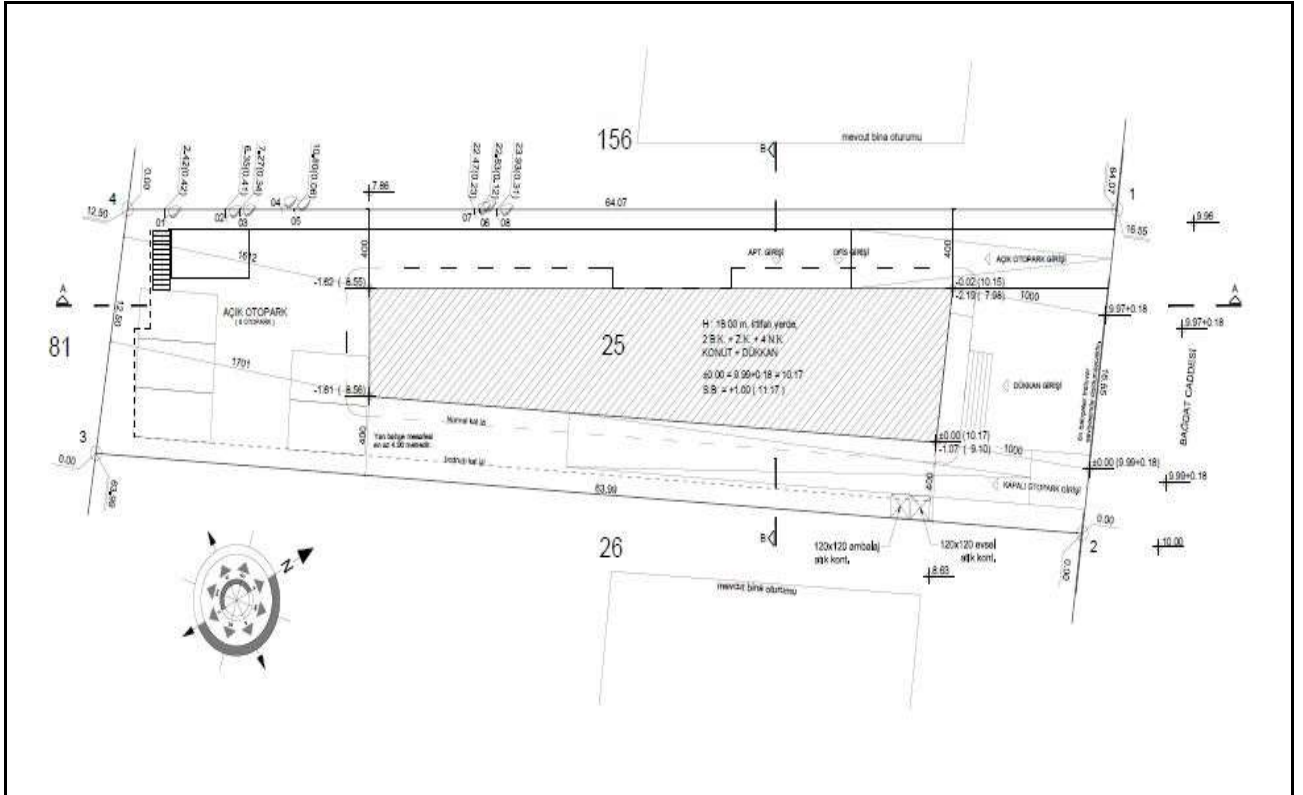




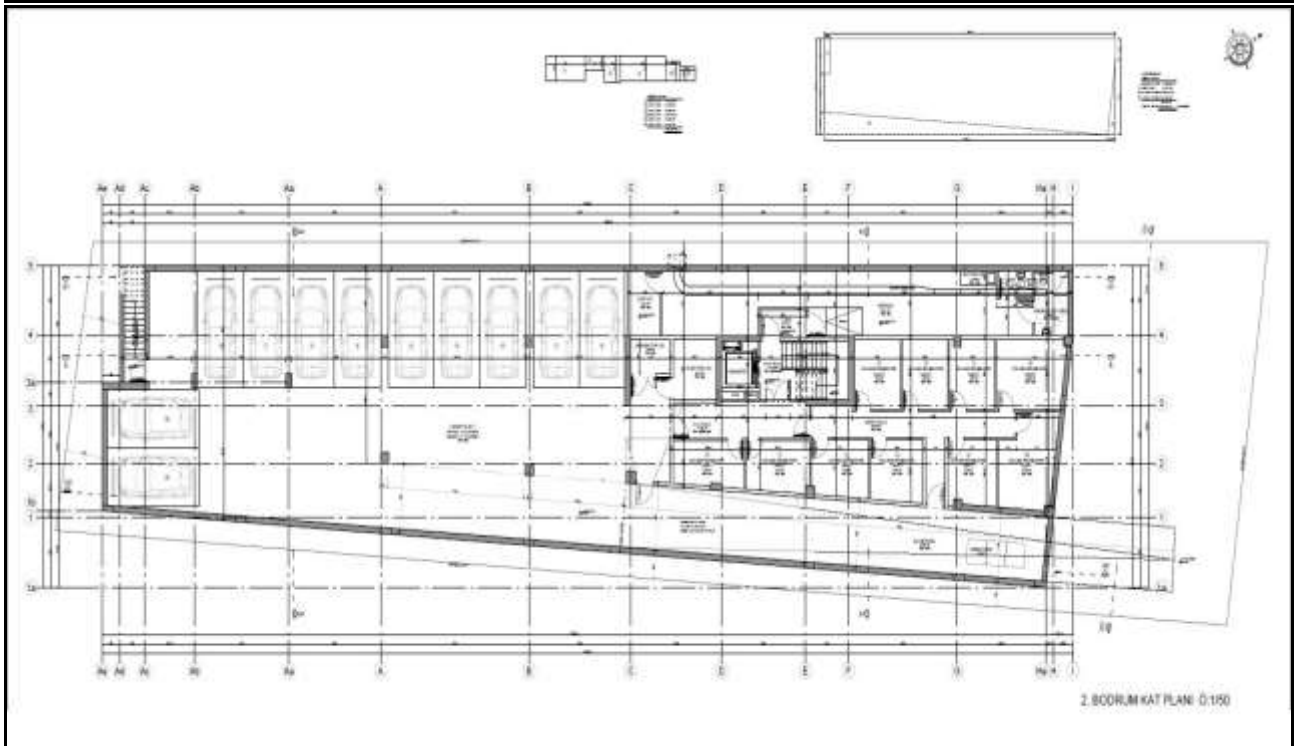
Yapı Denetimi				
Mühür	MESULÜN	107 Adres	108 Adres	109 Adres
		110 Adres	111 Adres	112 Adres
		113 Adres	114 Adres	115 Adres
		116 Adres	117 Adres	118 Adres
		119 Adres	120 Adres	121 Adres
<p><b>KLT KONTROL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.</b> Eğilim mah. Poyraz Sok. No 9 Erdemler İş Merkezi O 5/A Kat: 01/1ST. Kadıköy V.D. 193 040 7794 Tic.Sic.No: 935687</p>				
Yapı Denetim Kuruluşu				
102 Kuruluşun adı	103 Yürürlükte olan standart	104 Vergi levhası no	105 Adres	106 İmza
KLT KONTROL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MEHMET ANIL ÇORUĞ MEYK204102	935687794	EĞİLİM MAH. POYRAZ SOK. NO 9 ERDEMLER İŞ MERKEZİ O 5/A KAT: 01/1ST. KADIKÖY / İSTANBUL	<i>Mehmet Anıl Çorug</i>
<p>107 Kuruluşun adı</p>				
<p>108 Kuruluşun adresi</p>				
<p>109 Kuruluşun vergi levhası</p>				
<p>110 Kuruluşun standartları</p>				
<p>111 Kuruluşun imza</p>				
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişler				
100 Odam Maliyeti	101 İnşaat Tarihi	102 Malîyet No	103 Tabii (T.)	104 Diğer Malîyetler
1. Yatırım harcı	28.09.2017	J-738705	139007.83	
2. Bina inşaatı harcı	20.09.2017	J-740026-27	8734.03	
3. Çöpçukur bedeli				
4. Ceza				
5. Diğerleri 1				
6. Diğerleri 2				
7. Toplam			14601.86	
Toprak Bilgileri				
105 Doğru (Malîyetler)		106 Kuvvet (Maliyetler)		
		2019		
107 Kullanılmayan kapı malîyetleri				
2019				
108 Kullanılmayan kapı malîyetleri				
SITAC A.Ş. İÇİŞİ BAŞLIKLIYOR İZMİRİLİTE İNŞAATILAR İÇİŞİ BAŞLIKLI				
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve diğerler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belgelendirme veya <b>TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI</b> ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b>. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bir yıl süreyle, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarla, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>				
109 İnşaat ruhsatı tarihi	110 İnşaat ruhsatı no	111 İnşaat ruhsatı no	112 İnşaat ruhsatı no	113 İnşaat ruhsatı no
03.10.17		16.10.17		13.10.17
<p>114 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>115 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>116 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>117 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>118 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>119 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>120 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>121 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>122 İnşaat ruhsatı no</p>				
<p>123 İnşaat ruhsatı no</p>				
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
124 Adı soyadı unvanı TC kimlik no imzası tarih	125 Adı soyadı unvanı TC kimlik no imzası tarih	126 Adı soyadı unvanı TC kimlik no imzası tarih	127 Adı soyadı unvanı TC kimlik no imzası tarih	128 İnşaat başlama tarihi
Vize Kontrolü				
129 Vize no	130 Vize tarihi	131 Vize edenlerin adı soyadı imzası	132 Teknik eleman adı soyadı imzası	133 Kontrol edenin adı soyadı imzası
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
<p>134 Diğer Hususlar</p>				
<p>135 Diğer Hususlar</p>				



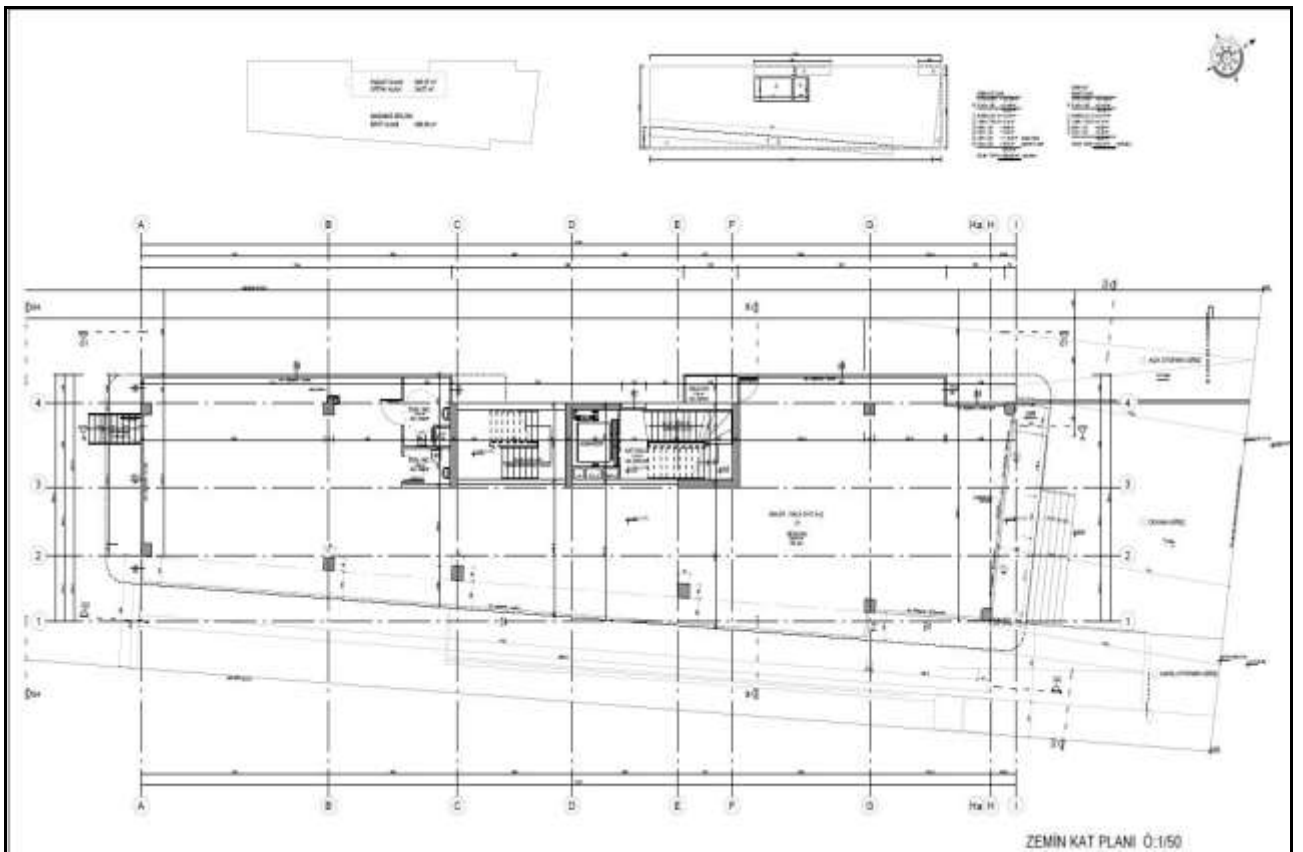
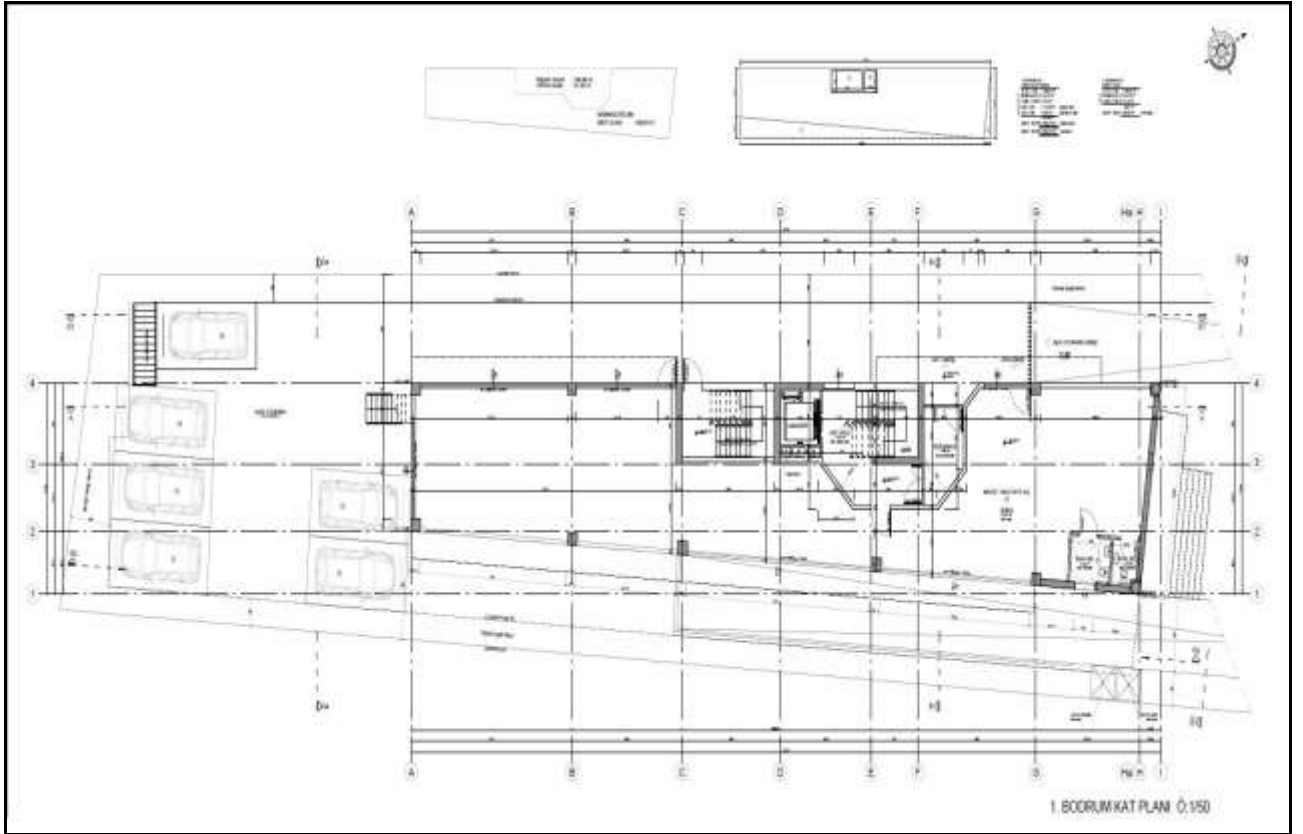


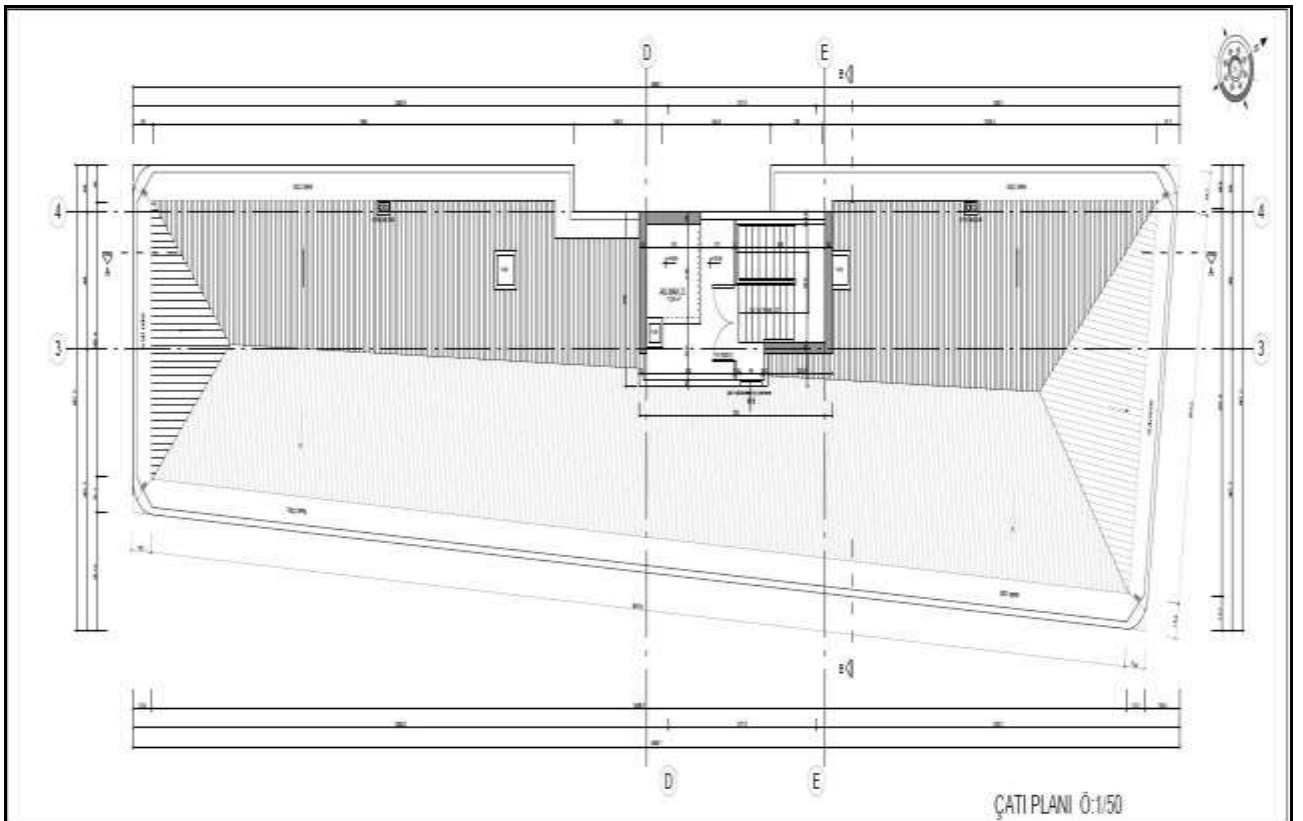
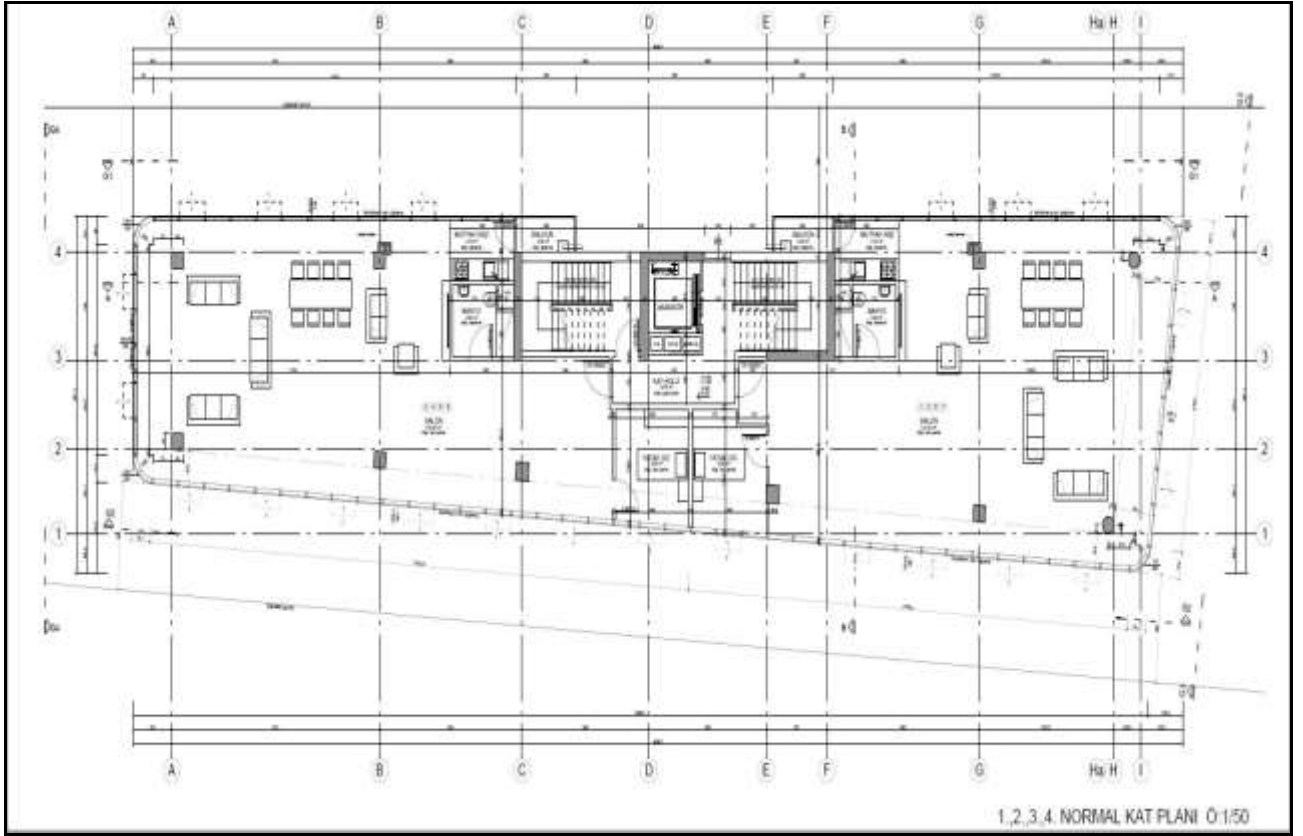


**VAZİYET PLANI Ö: 1/200**  
**VAZİYET PLANI ÇAPINA ve YERİNE UYGUNDUR.**













### İMAR DURUMU YAZISI ve PAFTASI

Elektronik Tarih ve Sayısı: 03/11/2017-ELB173

**KADIKÖY BELEDİYESİ**

T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 85812958-310.05.01  
Konu : 368 ADA, 25 PARSEL

**A ARTI BİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi  
B Blok, Kat:7-8, D:708-808  
Selçuklu / Konya

İlgili : 19/10/2017 tarih ve 106219 sayılı dilekçe

Kadıköy- Caddebostan Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parsel, 11.05.2006 1:1.11 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandi Değişikliğine göre H:18.00m(Skat), maxTAKS:0.25, Ayrık nizam, Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinize arz ederim.

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

Ek: İmar Plan örneği (1 sayfa)

Elektronik Dilekçelerin İlgili: <http://konya.kadikoy.bel.tr/e-yazisiz> Dosya Adı: BEL201703  
Adres: Demirci Mah. Fıstıklı Kanyon Cad. No:2- 34733 Kadıköy/İstanbul  
Ayrıca bilgi için telefon: Sayın KADIKÖY Belediye Başkanı

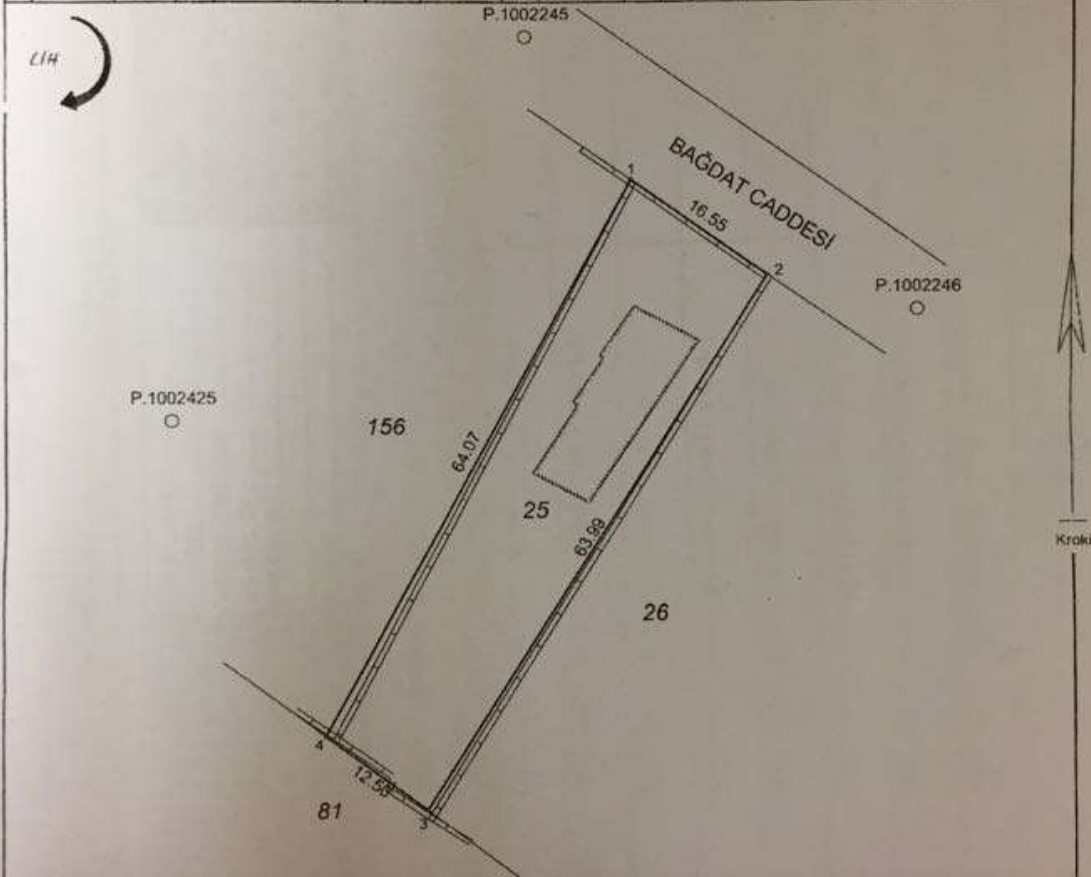
Telefon: 0312 342 30 00 Faks: 0312 342 30 00

Bu belge 0070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.





İl: İSTANBUL		İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ 3423-28 NOLU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ				Köşe Koordinatları	Y		X		
İlçesi: KADIKÖY							No	m	cm	m	cm
Mah./Köy: ERENKÖY							1	-366	495	-1318	093
Pafta No: 106/4							2	-353	060	-1327	750
Ada No: 368							3	-386	524	-1382	288
Parsel No: 25		4	-396	471	-1374	714					
Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri		Ücret Akıdırı					
Tapu Alanı		Alan Yüzölçümü		Tarih	No	Tarih	No				
902.00 m <sup>2</sup>		923.06 m <sup>2</sup>		07.11.2016	1824	08.11.2016	3840				
Poligonlar	No	Y		X		Poligonlar	No	Y		X	
		m	cm	m	cm			m	cm	m	cm
	P.1002245	-400	491	-1266	895						
	P.1002246	-329	395	-1318	914						
	P.1002425	-422	883	-1340	126						



Ölçülerin hassasiyeti grafik olarak üstlenen 1/1000 ölçekli paftanın yanına çizilen kadardır

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

07.11.2016

**KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ**  
( ARSA )

Dönem : 2014 Vergi Numarası\* : 450466076

Mükellef Arsay No. : 606648  
Mükellef Sicil No. : 1578005

**TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ**

M	Soyadı :	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Mahalle/Semt	
Ü	Adı (Kurum ise Ünvanı) :	HALK GAYRİMENKUL	Cadde - Sokak	
K	Baba Adı :		Kapı No. :	Daire No. :
E	Anne Adı :		İl - İlçe	/
L	Doğum Yeri / Tarihi :	/01/01/1900	Mahalle/Semt	YUKARI DUDULLU MAH.
L	Nüfusa K. Olduğu Yer :		Cadde - Sokak	ŞERFALİ ÇİFTLİĞİ TATLISU M.
E	Uymuşu : - Cinsiyeti :	Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>	Kapı No. :	Daire No. :
F	Ölüt No. :	Alte Sıra No. :	Sıra No. :	İl - İlçe
İ				İSTANBUL / ÜMRANİYE

**TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ**

Yıl	Arsaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilendirme Dönemi (Yıllar)	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayiç Bedeli (Matrah) (2-4)	Vergi Oranı (Binde)	Ödenecek Vergi Tutarı (5*6)
2014	4.045.357,75	2014	0,00	4.045.357,75	0,006	0,00
2015	4.045.357,75	2015	0,00	4.045.357,75	0,006	0,00
2016	4.045.357,75	2016	0,00	4.045.357,75	0,006	0,00
2017	4.045.357,75	2017	0,00	4.045.357,75	0,006	0,00

**TABLO III**

(BELEDİYECE DOLDURULACAKTIR)

Beynnamenin Kabul Tarihi : 30/03/2017

Tatbiki Kurumun Tarihi : No : 6303339 / 1

Beynnamenin Veriliş Nedeni : Normal

Tarih ve İmza : 08.12.2017

ARSAYA AİT BİLGİLER		1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
ADRES BİLGİLERİ	1. Belediye sınırları veya mücavir alanları içinde ise belediyenin adı	KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
	2. Bulunduğu köy veya mahallenin adı	CADDEBOSTAN MAH.		
	3. Cadde ve Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)	BAĞDAT CAD.		
TAPU BİLGİLERİ	Tapu kayıtları okunmuş	Pafta No.	106/4	
		Ada / Parsel No.	368/25	
		Ölüt / Sahife No.	/ /	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5. Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	902,00		
	6. Hisse ile hisse nispeti	4 / 9		
	7. Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	400,89		
	8. Arsanın İhtisap tarihi	20/03/2017		
	9. Kostik hal varsa başlangıç yılı *			
	10. Beyan tarihindeki rayiç bedeli (Hisseye isabet eden) **	4.045.357,75		
	11. Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden)	,00		
	12. Vergiye tabi rayiç bedeli (Hisseye isabet eden)	4.045.000,00		

**ASGARİ BEYANIN HESABI**

Beyan Hesap Yılı	2017		
13. İlan edilen asgarî (m <sup>2</sup> ) sınıırı değeri	10090,97		
14. Arsanın Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) (Hisse ile hisseye isabet eden m <sup>2</sup> )	400,89		
15. Asgarî ölçülere göre hesaplanan değeri (13*14)	4.045.357,75		

\* Varsa, vergi dairesinden alınmış olan numara yazılacaktır.

Not : 1) İştrak halinde mülkiyetle müşterek imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösteren bir liste beyannameye eklenecek ve mükelleflerin tamamı beyannameyi imza edeceklerdir.  
2) Müşterek mülkiyetle her hissedarı kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.  
3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan alanlardan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy hizmet beyan defterlerine yazılmak suretiyle beyan edilemez.

\* Varsa, belediyece uygulanan kostik halin başlangıç tarihi

\*\* Beyan edilecek bedelin, 15 no.lu sıradaki değerden aşağı olması mümkün değildir.

Not : Bir mükellefe ait arsa birlerinin bildirimine ait bir beyannameyi yetmemesi halinde, yeterli kadar beyanname dokümanarak birbirine iştirilir.



## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/7/2017 12:26:23 PM

MakbuzNo: 19191762749	DokümanNo: 20171207-912-F01084	BaşvuruNo: 67274	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Darsel:	368/25
Taşınmaz ID:	21906993	Yüzölçüm(m2):	923.06
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa
Kurum Adı:	Kadıköy TM		
Mehalle/Köy Adı:	ERENKÖY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	31/8985		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Kadıköy TM 10/12/2014 - 36147	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 375999639	(SN:47183612) FAİK KOPARAN : MEHMET Oğlu	-	5 / 27	170.94	Kadıköy TM Kat Mülkiyetinin Terkini 20/03/2017 - 9169	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 375999640	(SN:47183613) YAŞAR MELEK KOSOĞLU : SÜLEYMAN Kızı	-	5 / 27	170.94	Kadıköy TM Kat Mülkiyetinin Terkini 20/03/2017 - 9169	-

(Rehin) Alacaklı (Laz)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:1586) ANADOLUBANK A.Ş. VKN:0680113003,	3500000.00TL	450 değişken	1/0	F.B.K.	Kadıköy TM 16/01/2012 - 1348	Yok

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H3) 375999642	(SN:49054200) YAŞAR KÜÇÜRCALIK : NUH MEHMET Oğlu	-	5 / 27	170.94	Kadıköy TM Kat Mülkiyetinin Terkini 20/03/2017 - 9169	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H4) 375999643	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4960466076	-	4 / 9	410.25	Kadıköy TM Kat Mülkiyetinin Terkini 20/03/2017 - 9169	-

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

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

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ali YUMUŞAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

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

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 40004

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
Mustafa ÖZTANGUT  
BAŞKAN



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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

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

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

13 Nisan 2011

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

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808                      Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214                 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>                     Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.                 </p> <p style="text-align: center;"> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p style="text-align: center;">                     İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p> 	
	<p>                     Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra</b> numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairenin dosyasında saklıdır.</small> </p>	
	  <p style="text-align: right;"> <b>KONYA 9. NOTERİ</b>  <b>ALİ CAN</b>                      Yevmiye                      İmzaya Yetkili Başkatipli                      Abdurrahman LOSUN                 </p>	
<p>                     KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.                      TAŞI A / S Yazı : 3 / 0                      NBS NO: 201501060420009 - 7860930363                 </p>		A-2/1 - 1