



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ / İSTANBUL

(18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-30

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 30
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1957 ada, 6 numaralı parselde kayıtlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	18.12.2017 / 2017-HALGGYO-30
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	16.12.2017 tarihinde, saat 14:36 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki şerhler mevcuttur; Şerh: AYLIK 10.000.000 LİRADAN (5) YIL SÜRELİ HAS BİLGİ BİRİKİM TELEVİZYON VE REKLAM SAN.TİC.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ. (21.12.1992 tarih, 5805 sayı ile) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 sayı ile) <i>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; şerhlerin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu taşınmaz olan 1957 ada, 6 parsel "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında 'T-Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, H : Serbest, E:2,5 yapılanma koşulları"na sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu ana taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 186.000.000,-TL (YÜZSEKSENALTIMİLYONTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 1.000.000,-TL/AY (BİRMİLYONTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 12.000.000,-TL/YIL (ONİKİMİLYONTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	15-...-24
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	24
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	24
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	25
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	25
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27-28
4 - PİYASA ARAŞTIRMASI	28
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-...-30
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32-34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34-35
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	35

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	35
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	35
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6-4 Değerleme 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	37
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	37
7 - SONUÇ	37-38
8 - EKLER	38
8-1 Uydu Fotoğrafı	38
8-2 Fotoğraflar	39-...-46
8-3 Belgeler	47-...-64
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	65
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	65
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	66
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	67
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	68
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	69

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 değerlendirilmesi 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-HALGYO-30 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 taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

12.12.2017 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)** 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 gayrimenkul mahallinde 12.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 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 Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1957 ada, 6 parselde "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesinde konumlu gayrimenkulün 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 satış gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen 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 hakları tam mülkiyet haklarıdır.

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, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

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

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



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

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Demografik Yapı

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

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

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

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Ataşehir	422.513	Kadıköy	452.302
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	İSTANBUL	14.804.116

Ekonomik Yapı

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

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

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



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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

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

Ormanlık 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 ormanlık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

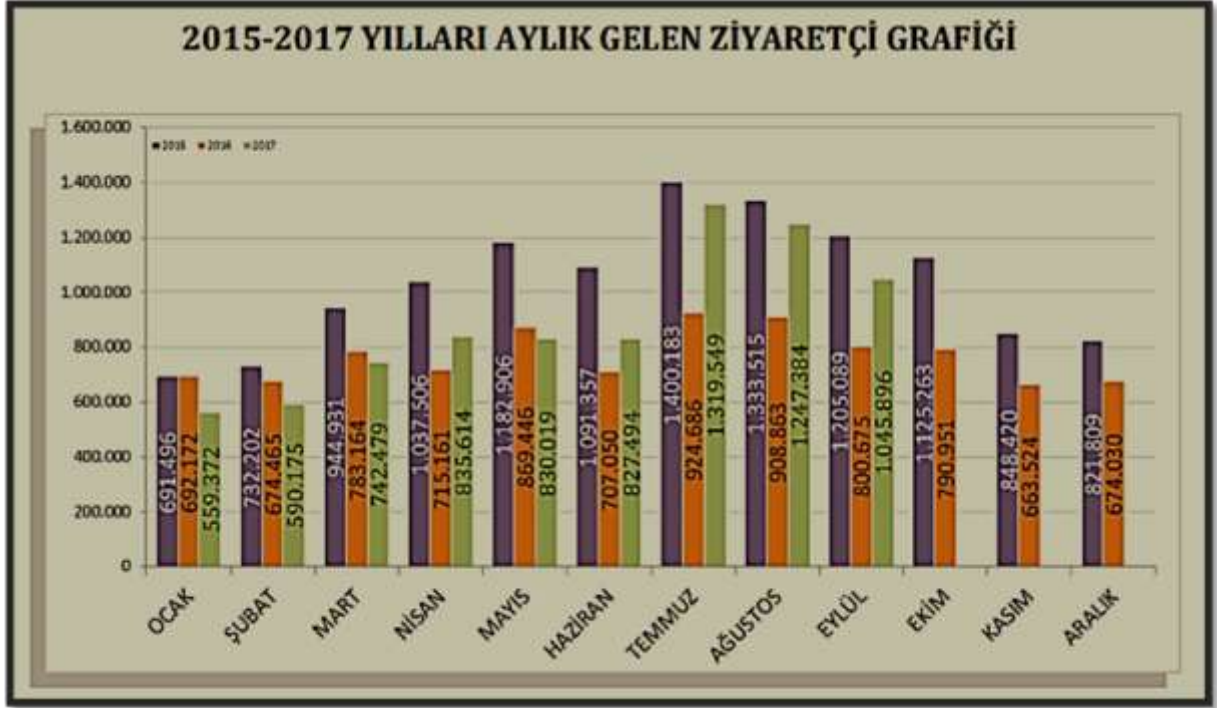
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

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

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

² 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.³



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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "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 eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve

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

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.

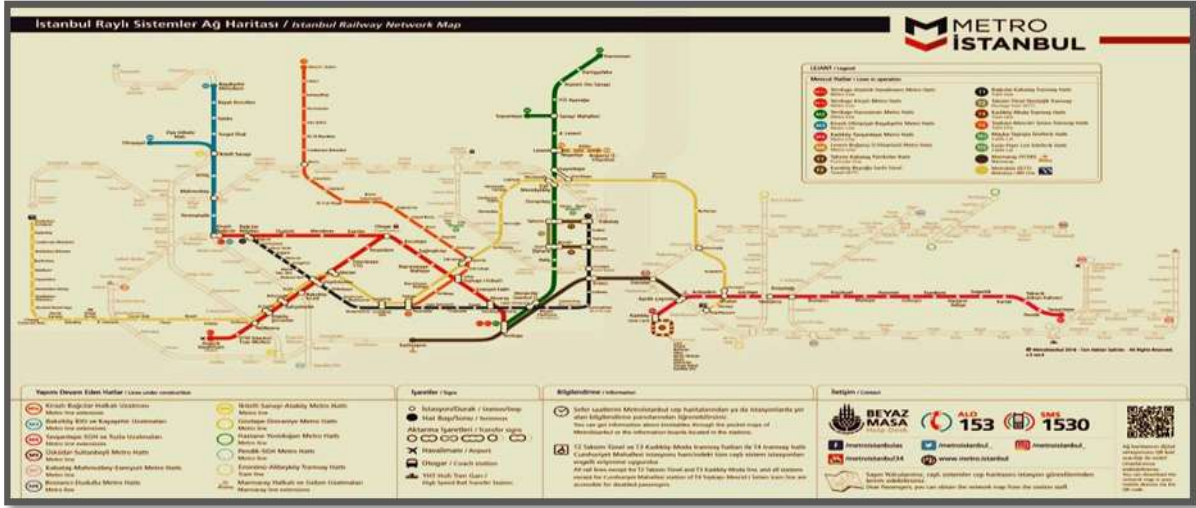
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (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 yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

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



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehir içi ulaşım da kilit noktalardır. Pık saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Şişli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

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



Şişli ilçesi 2000'li yıllarda hızla gelişerek, Türkiye ve İstanbul'un ekonomi, iş ve finans merkezi olmuştur. Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde en yüksek paya sahip olup, katma değer genel olarak ticaret ve hizmet sektöründen sağlanmaktadır. Ancak imalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek

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



düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezi olmuştur. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Ayrıca, Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge, Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

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

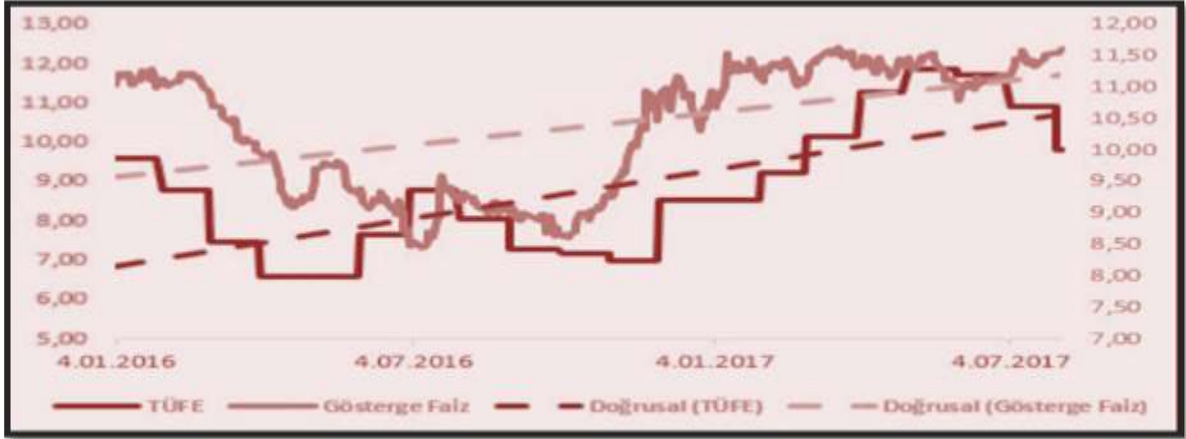
Şişli ilçesinde kültür-sanat faaliyetleri de yoğun gerçekleştirilmektedir. Şişli'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara Yıldız Teknik Üniversitelerinin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

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

3-2 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 itibariyle \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

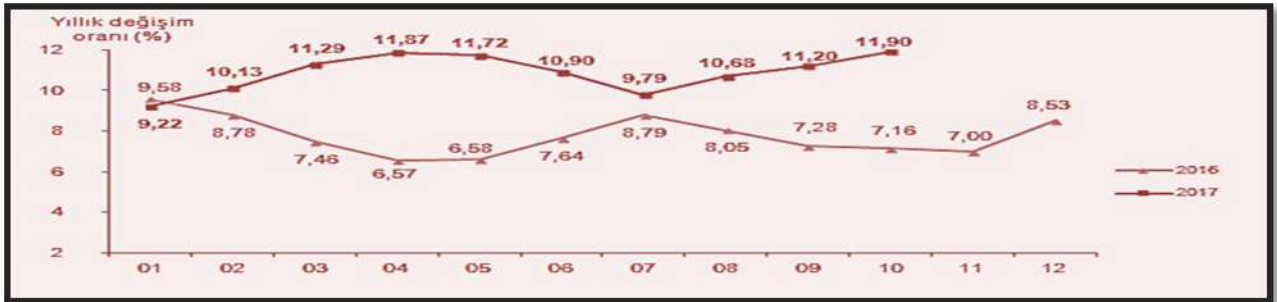
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

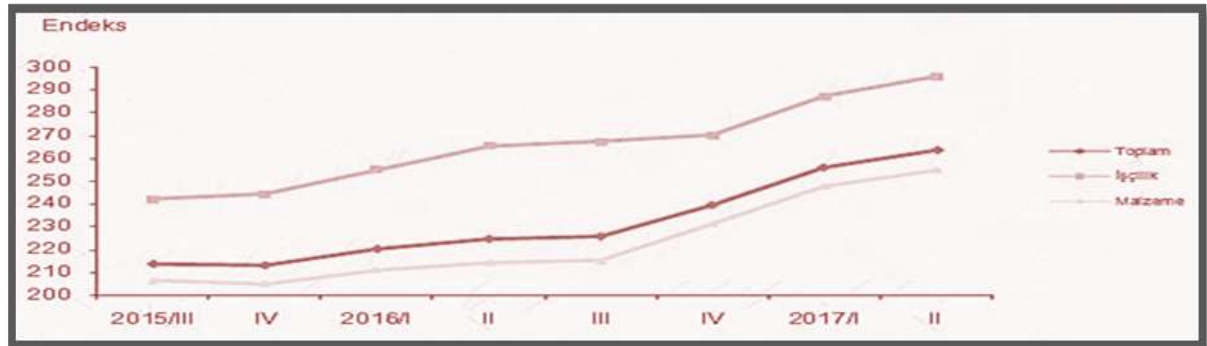
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



İnşaat Sektöründe İstihdam

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



İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



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

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

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

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

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 689	355 643	9,0	-0,8

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

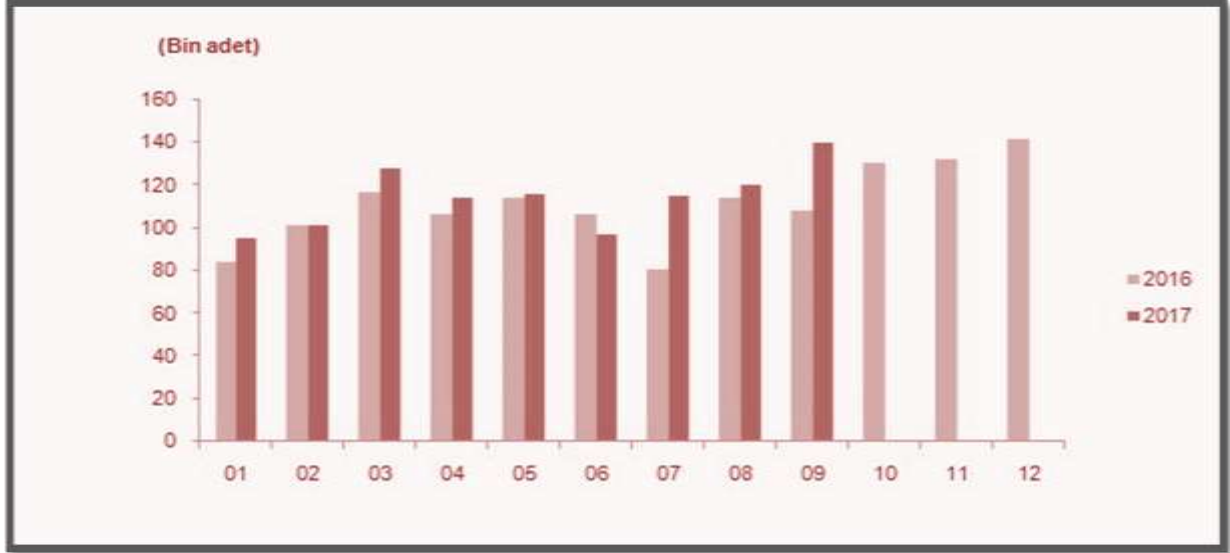
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken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



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

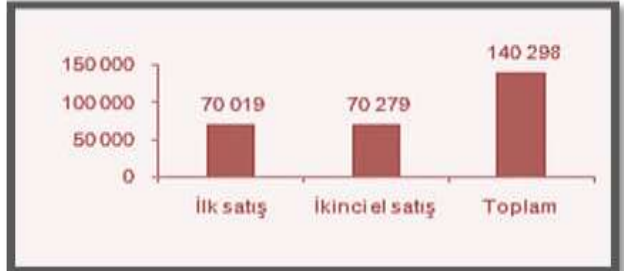
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

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

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017





Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

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

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı 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).

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 1957 Ada / 6 Parsel			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ	
MAHALLESİ	:	MECİDİYEKÖY	
KÖYÜ	:		
SOKAĞI	:		
MEVKİİ	:		
CİLT	:	73	
SAYFA	:	7130	
SINIRI	:		
PAFTA NO	:	303	
ADA NO	:	1957	
PARSEL NO	:	6	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.721.02 m ²	
NİTELİĞİ	:	18 KATLI BETONARME OTEL ve ARSASI	
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
TAPU TARİHİ	:	03.11.2010	
YEVMIYE NO	:	13343	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK
			X

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarihinde, saat 14:36 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur; ;

Şerh: AYLIK 10.000.000 LİRADAN (5) YIL SÜRELİ HAS BİLGİ BİRİKİM TELEVİZYON VE REKLAM SAN.TİC.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ. (21.12.1992 tarih, 5805 sayı ile)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 sayı ile)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; şerhlerin birinin süresinin bitmesi diğerinin de sembolik olması nedeniyle taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.



3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

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

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

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

İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve alınan 31.10.2017 tarih, 25420 sayılı yazılı imar durumuna göre, değerlendirme konusu taşınmaz olan 1957 ada, 6 parsel "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest E:2.50 olmak üzere, ayrı blok nizam, 'Ticaret Sahası' yapılaşma koşulları"na sahiptir.

Ticaret Alanı İle İlgili Plan Notları:

- İrtifa H: Serbesttir.
- Çekme Mesafeleri Kalmak Kaydıyla Max. Taks:0,35 Min. Taks:0,25 Zemin Katlar İçin Max. Taks: 0,50 Min. Taks:0,35 dir.
- Kat Yükseklikleri 4 metreyi aşamaz, ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.
- H=15.50 metre yükseklikten sonraki katlar herhangi bir şekilde komşu mesafesi arttırma koşulu aranmayacaktır.
- Ön-yan ve arka bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
- Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 10.00 metre olacaktır.
- Şişli Büyükdere Caddesinde cephe alan ±0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.
- Blok Ebatları Serbesttir.

Mimari Proje

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde bila onay tarihli (Otel fonksiyonu ve 21.361,09 m² alan için düzenlenmiştir.) tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde taşınmaza ait;

- 30.01.2013 tarih, 1/10 no.lu 7+11=18 kat ve 21.361,09 m²'lik inşaat için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı",
 - 26.11.2013 tarih 13/1-10 numaralı "Tadilat Yapı Ruhsatı",
 - 21.01.2014 tarih, 13/1-10 no.lu "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı",
- ile
- 11.06.2015 tarih,7947 sayılı 7+11=18 kat ve 21.361,09 m²'lik yapı için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi", incelenmiştir.

Yapı Denetim

Şişli Belediyesinde yapılan görüşmelerde değerlendirme konu taşınmazın mülkiyeti; İmar Kanunu 26. Madde kapsamında "Kamu" niteliğinde olduğundan Yapı Denetim'e tabi değildir.

Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41. 078990 K – 29.011976 D



Değerlemeye konu taşınmaz; Esentepe mahallesi, Büyükdere caddesi, No:187 Şişli/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan İstanbul Çevre Yolu İle Büyükdere caddesi kesişim noktasından güney istikametine Büyükdere caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2.3 km ilerlenir ve sağda konumlu taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret ve ticaret+ konut fonksiyonlarının yanı sıra, karma fonksiyonlara sahip projeler de yer almakta olup, yapılaşmalar Büyükdere Aksı boyunca blok nizam olarak devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Metro City AVM, Özdilek AVM, Kanyon AVM, Pol Center, Levent Adliyesi, Levent Loft yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir konumda yer almakta olup, ulaşım alternatifli ve rahatla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye TEM Otoyolu ve E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprüleri üzerinden, Kuzeyde Maslak-Sarıyer, güneyde Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, batıda Mecidiyeköy-Osmanbey-Taksim, doğuda ise Altunizade- Üsküdar-Kadıköy ve Kozyatağı-Beykoz ulaşım akslarının kesiştiği ve tüm akslara erişim imkanlarının bulunduğu bir noktada konumlanmıştır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi olup, oldukça gelişmiş ve gelişmeye devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinden Beşiktaş-Maslak-Sarıyer minibüs ve otobüs hatları, Şişhane-Hacıosman metro hattı, Avcılar Söğütlüçeşme hattı Zincirlikuyu Metrobüs aktarma durağı ile İstanbul İli'nin pek çok alt merkezine ulaşımı kolaylaştırmaktadır. Şişli Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi'nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakası'nda bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avcılar-Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu - Levent - Maslak İŞ Merkezleri Bölgelerine, Eminönü - Taksim'e, Kavacık-Üsküdar'a, Kadıköy-Bostancı'ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 1957 ada, 2.721,02 m² alanlı 6 parsel üzerinde kayıtlı "**18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası**" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 7 Bodrum + zemin + 10 normal kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binanın kat dağılımı;

- 7. bodrum katında; su deposu, otopark teknik oda ve yangın holü hacimleri yer almakta olup yaklaşık 1.677,465 m²,
- 6 ve 5. bodrum katlarında; otopark teknik oda ve yangın holü hacimleri yer almakta olup yaklaşık 1.677,465 m²,
- 4-3-2. bodrum katlarında; otopark teknik oda ve yangın holü hacimleri yer almakta olup yaklaşık 1.742,93 m²,
- 1. bodrum katında; otopark, teknik oda, sığınak, bay-bayan wc-lavabo, toplantı salonu hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 1.297,50 m²,
- Zemin katta: Otel ana girişi (Bulvar tarafı), kat bahçesi, lobi, resepsiyon, hazırlık mutfağı, restaurant, lobi fuaye, idari bölüm ve 2 adet oda hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 1.069,50 m²,
- 1 - 10. normal katlarda toplam 102 superior oda, 90 adet superior king, 32 adet deluxe ve 8 adet köşe deluxe oda, teknik odalar ve kat holleri hacimlerinden oluşmakta olup, toplam yaklaşık 8.847 m² kullanım alanıdır.
- Otel binası toplam inşaat alanı 21.475,18 m² olarak hesaplanmıştır.

**Dedeman Park Levent Oteli için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan 04.02.2013 Tarih, 14048 sayılı Turizm İşletme Belgesi'ne göre tesisle ilgili özellikler aşağıdaki gibidir;

İşletmenin Sınıfı ve Türü: 4 Yıldızlı Otel

132 Oda (2Y) + 92 Oda (1Y) + 8 Suit (2Y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Y) olmak üzere toplam: 234 Oda-376 Yatak 200 kişilik 2. Sınıf Alakart Lokanta, 125 Kişilik Çok Amaçlı Salon, 65 Kişilik Toplantı Salonu, 40 Kişilik Toplantı Salonu, 30 Kişilik Toplantı Salonu (2 Adet), 20 Kişilik Toplantı Salonu, Lobi Bar, Aletli Jimnastik Salonu, Satış Ünitesi, 150 Araçlık Üstü Kapalı Otopark

Tesis Dedeman Gümbet Tur. ve İnş. A.Ş. Tarafından İşletilmektedir.

Fiziksel Özellikleri:

Otel binası zemin katta kompozit cephe kaplaması, normal katlarda beton kaplıdır. Otel içerisinde asansör, yangın merdiveni, trafo, ısıtma, soğutma, havalandırma ve yangın tesisatları, kazan dairesi, trafo ve jeneratör bulunmaktadır.

Bodrum katta otopark ve depo alanlarında zeminler vakum beton, duvarlar badanalı, ofis alanlarında duvarlar badanalı, zeminler parke kaplıdır. Otelin pencereleri alüminyum, ıslak hacim kapıları Amerikan panel, oda kapıları mobilya şeklindedir.

Yapının açık ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Bina içerisinde zemin katta zeminler granit, duvarlar vinil kaplama olup, asma tavan ve gömme spot lambalar bulunmaktadır. ıslak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

Taşıyıcı sistem yüzeyleri ahşap ve cam kaplamadır. Kat koridorları halı kaplamadır.

Yatak katlarında yer alan standart odalar giriş, banyo ve yatak odası, suit odalar da giriş, 2 oda ve banyo alanlarından oluşmaktadır. Oda zeminleri halı, duvarlar vinil, ıslak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Banyo hacimlerinde küvet, duş bataryası, lavabo ve klozet bulunmaktadır. Odalarda klima ve standart hizmetler mevcuttur.

20. Katta kapalı kullanım alanı içerisinde kafeterya hacminde zeminler halı, duvarlar vinil kaplı olup, servis alanında zeminler mermer, duvarlar fayans kaplıdır.

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: HOME STREET: 0 532 683 61 29

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 20.000 m² alanlı, H:Serbest Emsal:2.00 yapılaşma şartlarına haiz olan "konut + ticari lejantlı" arsa 690.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlığa açık olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmazın konumu, yapılaşma koşulları ve yüz ölçümü itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		34.500,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	32.775,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		39.330,-TL/m ²

EMSAL 2: SEFA GAYRİMENKUL: 0 533 590 55 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Levent caddesi üzerinde yer alan, 742 m² alanlı, "konut lejantlı" arsa 25.250.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı olup, imar koşulları da dikkate alınarak pozitif yönde %30 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		34.030,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	742 m ²	44.239,-TL/m ²

EMSAL 3: CK EMLAK: 0 544 292 22 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 680 m² alanlı, "emsal:2.5 Hmax: Serbest olan 'Ticari lejantlı' arsa" 57.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %15 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması nedeniyle birim fiyatının yüksek olduğu kanaati ile negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	680 m ²	83.824,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		71.250,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		42.750,-TL/m ²

EMSAL 4: BARAN GAYRİMENKUL: 0 545 741 11 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 95 m² alanlı, "ticari lejantlı" arsa 4.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	95 m ²	42.105,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		40.000,-TL/m ²

EMSAL 5: PANDORA REAL: 0 530 430 36 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 457 m² alanlı, "ticari lejantlı" arsa 19.500.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	457 m ²	42.670,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		40.537,-TL/m ²

OTEL ODA FİATLARI

EMSAL 1: NÖVENPİC HOTEL İSTANBUL: 0 212 319 29 29

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Mövenpick Hotel'in ortalama gecelik fiyatının 110 ila 140,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	125,-€
--------------------------	--------

EMSAL 2: LEVENT OTEL: 0 212 283 22 85

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Levent Otel'in ortalama gecelik fiyatının 95 ila 115,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	105,-€
--------------------------	--------

EMSAL 3: WYNDHAM GRAND İSTANBUL: 0 212 386 10 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Wyndham Grand İstanbul Otel'in ortalama gecelik fiyatının 120 ila 140,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	130,-€
--------------------------	--------

EMSAL 4: RENATA SUİTES OTEL: 0 212 282 42 42

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Renata Suites Otel'in ortalama gecelik fiyatının 120 ila 140,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	130,-€
--------------------------	--------



EMSAL 5: POİNT OTEL BARBAROS: 0 212 337 30 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, Point Otel Barbaros'un ortalama gecelik fiyatının 100 ila 150,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	125,-€
--------------------------	--------

EMSAL 6: THE PLAZA OTEL: 0 212 337 30 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere hizmet veren The Plaza Otelde gecelik konaklama bedelinin 115 ila 135,- Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	125,-€
--------------------------	--------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş arsa emsalleri ile bölgede yer alan ve benzer özelliklere sahip otellerin gecelik ortalama oda fiyat bilgileri ve gelir gider oranları da edinilerek gelir indirgeme yaklaşımının bazı oluşturulmuştur. Otellerin kiralama ücretleri hakkında sağlıklı bilgi edinilemediğinden bölgedeki ticari mülklerin kapitilizasyon oranları belirlenmeye çalışılmış, bu çerçevede ticari kiralık gayrimenkul emsalleri edinilmiş (ancak bunlar rapora eklenmemiştir), bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ve otel piyasasında yer alan üst düzey çalışanlar ile yapılan görüşmeler sonrasında son gelişmeler nedeni ile doluluk oranlarında başgösteren olumsuzlukların kabul edilebilir bir sürede giderilebileceği düşüncesi ile **kapitilizasyon oranının %6 – 6.50 arasında** olduğu kanaatine varılmıştır. (Görüşme yapılan kişiler ve edinilen ticari mülk emsalleri şirketimiz dosyasındadır).

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Merkezi konumlu olması,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması,

Olumsuz etken:

- Konumu ve kullanım alanı dikkate alındığında alıcı kitlesinin dar olması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Otel/Residence/Ticaret Merkezi**" 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 değerlendirme 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 bilmese 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 arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edilmiş ve taşınmazın değerlemesinde Gelir İndirgeme ve Maliyet Analizi birlikte kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan otel tesisinin yeni faaliyete geçmiş olması, muhasebe kayıtlarının kiracıdan temin edilememesi nedeniyle Gelir yöntemi değerlemede kullanılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın vasfı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" olması nedeniyle taşınmazın piyasa satış rayici ve kira rayicinin belirlenmesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bölgenin prestijli konaklama tesislerinden birisi olan değerleme konusu taşınmaz için birebir emsal teşkil eden satılık, satılmış, kiralık herhangi bir mülk bulunmamıştır. Bölgede taşınmaza benzer fiziksel özelliklerde ve benzer hizmet veren otellerin günlük oda fiyatları alınmış ve bölgenin yaklaşık oda fiyatları belirlenmiştir. Taşınmazın yer görme işlemi sırasında otelin oda/yatak kapasitesi, ortalama oda ücretleri, otel yetkililerinden şifahi olarak alınan gelir ve gider rakamları göz önünde bulundurularak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış ve otelin rapor tarihinden itibaren 9. yılın sonunda satılacağı/elden çıkarılacağı öngörülmüştür. Bu çerçevede otelin 10. Yıldağı değerinin belirlenmesinde rapor tarihi itibarıyla tahmin ve takdir edilen değer olan ve aşağıda belirtilen 163.705.803.- TL, kabul edilen enflasyon oranlarına göre 10. Yıl sonuna taşınmış ve burada %20 amortisman (aşınma payı) ve amortismanlı tutar üzerinden de %20 risk primi indirgenerek tabloya dahil edilmiş ve sonuçta Gelir İndirgeme Yöntemine göre değerleme konusu Otel'e KDV hariç **195.893.289,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde 10 yıllık süre esas alınmış, indirgeme oranı olarak rapor tarihi itibarıyla %12,01 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen 10 yıllık DİBS (tahvil) faiz oranına 2015-2017 yılları arasında Türkiye'nin yaşadığı olumsuz politik koşullardan turizm sektörünün çok fazla etkilenmesi nedeni ile %6 risk primi eklenerek ~18 olarak dikkate alınmıştır.

<http://www.bloomberght.com/faiz-bono>

TAHVİL				
	Son	Değişim (BPS)	Yüzde	Güncelleme
10 YILLIK TAHVİL →	12,01	0,00	0,00	16:50:06
5 YILLIK TAHVİL ↑	12,91	0,02	0,16	17:13:52
2 YILLIK TAHVİL ↓	13,33	-0,03	-0,03	17:10:40

VARSAYIMLAR 06.12.2017 tarihi itibarıyla					
Oda sayısı	232		ODA FİYATLARI(EURO)	ODA FİYATLARI (TL)	
SPERİOR TURİN	102		170	779	28.989.810
SPERİOR KİNG	90		105	481	15.798.945
DELUXE	32		110	504	5.884.898
CORNER DELUXE	8		125	573	1.671.846
ORTALAMA ODA FİYATI			135 EUR		52.345.498
Sezon Gün Sayısı	365	Yıllar	Doluluk Oranı (%)		
		2.017	0,60		
		2.018	0,60		
		2.019	0,65		
		2.020	0,65		
		2.021	0,70		
		2.022	0,70		
		2.023	0,75		
		2.024	0,75		
		2.025	0,80		
2.026	0,80				
		Çalışan Sayısı	90		
		Ortalama Ücret (TRL/Ay)	2.500		
Kira Gelirleri (TL/YIL)	950.000	Sosyal Yardım (TRL/Kişi-ay)	110		
Spor Salonu	55.000				
Fotografçı	55.000				
Restaurant	550.000				
Toplantı Salonları	225.000				
Notlar :		Artış Oranları/Yıl	TÜFE BEKLENTİSİ		
		2017	Gelir	0,11	1,11
		2018	Gider	0,11	1,10
		2019			1,09
		2020			1,08
		2021			1,07
		2022			1,06
		2023			1,05
		2024			1,05
		2025			1,05
		2026			1,05

PARK DEDEMAN OTEL										
YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TOPLAM GELİRLER	32.357.299	35.593.029	46.422.015	50.135.776	57.670.588	61.130.823	68.667.531	72.100.908	80.645.337	264.682.703
ODA SATIŞ GELİRLERİ	31.407.299	34.548.029	45.282.965	48.905.602	56.354.302	59.735.560	67.202.505	70.562.630	79.030.146	82.981.653
KİRA GELİRLERİ	950.000	1.045.000	1.139.050	1.230.174	1.316.286	1.395.263	1.465.027	1.538.278	1.615.192	1.695.951
OLAĞAN DIŞI GELİRLER	163.705.803	181.713.441	199.884.785	209.879.025	220.372.976	231.391.625	242.961.206	255.109.266	267.864.730	180.005.098
TOPLAM GİDERLER	11.461.092	12.607.201	14.047.424	15.204.801	16.432.146	17.421.002	18.497.316	19.426.611	20.600.388	21.635.767
ÜCRETLER	2.700.000	2.970.000	3.237.300	3.528.657	3.775.663	4.002.203	4.202.313	4.412.429	4.633.050	4.864.702
SOSYAL YARDIMLAR (Asgari Geçim İndirimi)	118.800	130.680	142.441	153.836	164.605	174.481	183.205	192.366	201.984	212.083
İŞVEREN PAYLARI	486.000	534.600	582.714	629.331	673.384	713.787	749.477	786.951	826.298	867.613
HABERLEŞME GİDERLERİ	75.000	82.500	89.925	97.119	103.917	110.152	115.660	121.443	127.515	133.891
SİGORTA GİDERLERİ (Otel için)	250.000	275.000	299.750	323.730	346.391	367.175	385.533	404.810	425.050	446.303
TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	75.000	82.500	89.925	97.119	103.917	110.152	115.660	121.443	127.515	133.891
TANITIM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	250.000	275.000	299.750	323.730	346.391	367.175	385.533	404.810	425.050	446.303
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.500.000	1.650.000	1.798.500	1.942.380	2.078.347	2.203.047	2.313.200	2.428.860	2.550.303	2.677.818
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	250.000	275.000	299.750	323.730	346.391	367.175	389.205	408.665	429.099	450.553
YIYECEK MALİYETİ	1.500.000	1.650.000	1.798.500	1.942.380	2.078.347	2.203.047	2.313.200	2.428.860	2.550.303	2.677.818
İÇECEK MALİYETİ (İçme suyu ücretsiz)	250.000	275.000	299.750	323.730	346.391	367.175	389.205	408.665	429.099	450.553
TÜKETİM MALZEMELERİ GİDERLERİ	1.000.000	1.100.000	1.199.000	1.294.920	1.385.564	1.468.698	1.556.820	1.634.661	1.716.394	1.802.214
ARAÇ YAKIT GİDERLERİ	100.000	110.000	119.900	129.492	138.556	146.870	154.213	161.924	170.020	178.521
TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	50.000	55.000	60.500	66.550	73.205	80.526	88.578	97.436	107.179	117.897
OTEL YENİLEME FONU	1.256.292	1.381.921	1.811.319	1.956.224	2.254.172	2.389.422	2.688.100	2.822.505	3.161.206	3.319.266
BASILIK KAĞIT GİDERLERİ	100.000	110.000	119.900	129.492	138.556	146.870	154.213	161.924	170.020	178.521
DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.500.000	1.650.000	1.798.500	1.942.380	2.078.347	2.203.047	2.313.200	2.428.860	2.550.303	2.677.818
VERGİ ÖNCESİ KAR / ZARAR	20.896.207	22.985.828	32.374.591	34.930.976	41.238.442	43.709.821	50.170.215	52.674.297	60.044.949	243.046.936
									TOPLAM	602.072.262
					NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	195.893.289 TRL				

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın konumda yer alan satılık arsa emsalleri incelenmiş, olumlu/olumsuz özellikler irdelenerek yapılan şerefiye düzeltmeleri sonrası arsa birim değeri belirlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı sınıfı, yaşı, fiziki özellikleri, alanı, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınmış parsel üzerinde yer alan yapının fiziksel özellikleri itibariyle nitelikli olduğu kanaati ile birim maliyet bedeli 2.250,-TL/m² olarak alınarak değer takdirine gidilmiştir. Akabinde taşınmazın anahtar teslimi olarak kiraya verildiği dikkate alınarak tefriş maliyeti piyasadan edinilen bilgiler çerçevesinde arsa + bina maliyeti tablosuna eklenmiştir.

İstanbul otelleri konusunda bilgilerine güvenilir üst düzey yöneticiler ve otel sahipleri ile yapılan görüşmelerde oda başı;

- Dekorasyon/tefrişat maliyetinin 500 – 750,- \$/Oda
- Ortak alanlar için bu rakamın 150,- 250,- \$/m²,
- Toplantı salonları ve restaurant/bar içinse 400 – 600,- \$/m²,

arasında olduğunu belirtmişlerdir. Bu rakamların alt sınırı dikkate alınarak yaklaşık 1 \$/TRL = 3.85 olarak kabul edilerek TL'na çevrilerek tabloya eklenmiştir. Bu halde otelin maliyet yöntemine göre anahtar teslim fiyatı (KDV hariç toplam satış değeri) **176.319.803,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ			
	m²	Arsa Birim Değeri / Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	Toplam Değer
ARSA ALANI	2.721,02	42.500	115.643.350
OTEL İNŞA ALANI	21.361,09	2.250	48.062.453
Oda Tipi	ADET	Tefriş Maliyeti (TL)	
Superior	102	35.000	3.570.000
Superior King	90	40.000	3.600.000
Deluxe	32	45.000	1.440.000
Deluxe (Köşe)	8	55.000	440.000
Toplantı Salonu	m²		
125 kişilik	295	2.000	590.000
65 kişilik	148	2.000	296.000
40 kişilik	80	2.000	160.000
30 * 2= 60 kişilik	190	2.000	380.000
20 kişilik	62	2.000	124.000
Restaurant	257	2.000	514.000
Ortak Alanlar	3.024	550	1.500.000
TOPLAM DEĞER			176.319.803

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tashihine konu binanın değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

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

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

Pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş gayrimenkullerin satış bedellerine ulaşamamış, bölgede yer alan satışa sunulmuş arsaların satış bedellerine ve taşınmaza benzer fiziksel özelliklerde ve benzer hizmet veren otellerin günlük oda fiyatlarına yer verilmiş olup, bölgenin yaklaşık oda fiyatları belirlenmiştir. Taşınmazın yer görme işlemi sırasında otelin oda/yatak kapasitesi, ortalama oda ücretleri, otel yetkililerinden şifahi olarak alınan gelir ve gider rakamları göz önünde bulundurularak Maliyet Analizi Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır.

Bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Gelir indirgeme yönteminde işletmenin bir yılı tamamlamaması nedeniyle verilerin tam olarak elde edilememesi ve bu yöntem ile elde edilen verilerin değerlemede esas teşkil edemeyeceği kanaatine varılmıştır. Nihai değeri olarak maliyet analizi yöntemi üzerinden taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	176.319.803,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	195.893.289,-TL
NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	186.106.546,-TL ~186.000.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~1.000.000,-TL

Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde bölgedeki ticari mülklerin kapitilasyon oranı esas alınmış, yukarıda 4.1 bölümünde belirtildiği üzere bu oran %6.50 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın rapor tarihi itibarıyla aylık kirası;

$$186.000.000.- * 6.50\% / 12 = 1.007.500,- TL. \cong 1.000.000.- TL/AY$$

olarak hesaplanmıştır.

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkul kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina/Otel" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce 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-HALKGYO-015	19.12.2016	159.230.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parselde kayıtlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Piyasa Değerinin:

186.000.000,-TL (YÜZSEKSENALTIMİLYONTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

219.480.000,-TL (İKİYÜZONDOKUZMİLYONDÖRTYÜZSEKSENBİNTÜRK LİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Haric Kira Değeri:

1.000.000,-TL (BİRMİLYONTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Kira Değeri:

1.180.000,-TL (BİRMİLYONYÜZSEKSENBİNTÜRK LİRASI)

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 21.361,09 m² x 1.764,-TL/m² (5-B) =37.680.963,-TL

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 **2017-HALGGYO-030** 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. 05.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 01.12.2017)

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)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Direktörlük Merkezi Adres: 7-8 No: 125-603 - Serik - Kocaeli Tic. Sic. No: 298321/248-33/01 - Fax: 00332 298 30 02 10501 490 70 15 Mesai Dışı Telefon: 0332 298 30 02 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar





Otopark Katları



Zemin Kat (Lobi ve Restuarant)





Oda Katları ve Oda Tipleri











İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI

Sayfa 1 / 1



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 2017/25420
Ref : 2234816
Konu : İmar durumu hk.


31 Ekim 2017

AARTIBİR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Atatürk Mah. Girne Cad. NO: 11/5
Ataşehir/İstanbul

İlgi : 23.10.2017 tarih, 2017/25420-R-2234816 sayılı dilekçe.

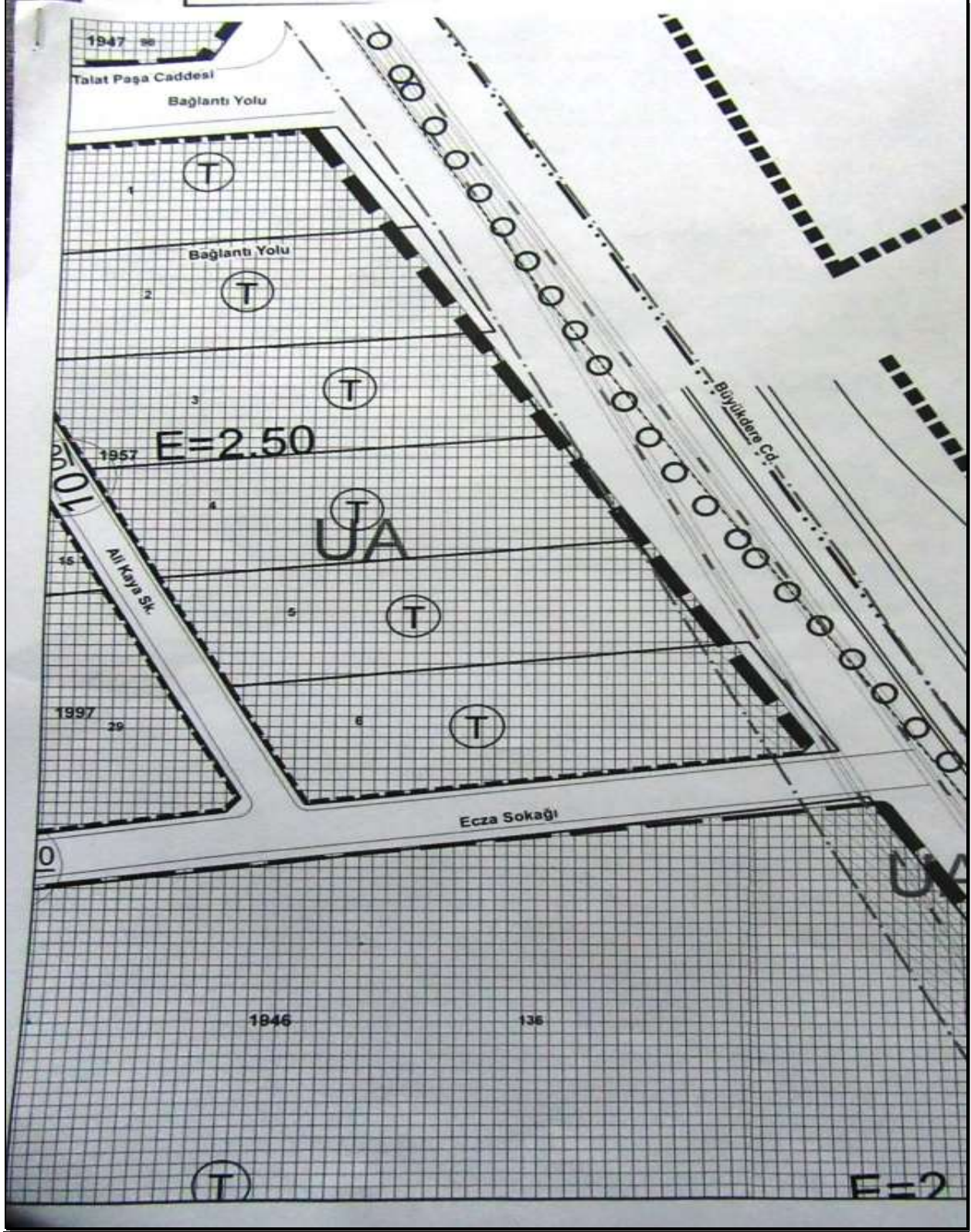
Şişli İlçesi; Esentepe Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli,
Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H:Serbest E=2.50 olmak üzere ayırık blok
nizam ticaret sahasında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Melihali SEÇME
Başkan Yardımcısı

EK : 1/1000 ölçekli plan sureti

İMAR PAFTASI



PLAN NOTLARI

2.1-	
2.2-	İKİ YOLDAN GENİŞ OLAN I DERECEKEDİR
2.3-	GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE I DERECEDEDİR.
2.4-	AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
24-	PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA, 1- YERELAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMEK SURETİYLE BU PARSELLERDE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALI UYGULANACAKTIR. 3- METROYA İRTİFAK TİSİS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BACALARI DİSİNDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRİNÜN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR. 4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERELAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.
29-	1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AIT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİN MÜRACAATI VE RUHSAT, MÜLEKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYDUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, AŞANSÖZLÜ)" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR. 2- "ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BUYUĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİBİLİTE ETÜT VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİNLİK KAZANACAK OLUP UYGULANMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR." 3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI ŞEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK, AVAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBİN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENİLECEKTİR." 30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.
UYGULAMA HÜKÜMLERİ :	
A- TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA, 1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ SİNEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR. 2- TİCARET-KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.	
3-	PLANDA TİCARET, TİCARET-KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPI EMSALI VERİLEN PARSELLERDE, 3.1- İRTİFA H. SERBESTTİR. 3.2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS. 0.35 MIN. TAKS.=0.25. ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS. 0.50 MIN. TAKS. 0.35DİR. 3.3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞAMAZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL. ARANMAYABİLİR. 3.4- 10-15.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR. 3.5- ON-YAN VE ARKA BAHCİ MESAFELERİ 5.00 METREDİR. 3.6- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 10.00 METRE OLACAKTIR. 3.7- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 40.00 KOTU BÜYÜKDERE CADDESİNDEN ALINACAKTIR. 3.8- BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
4-	PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NIZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHCİ MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
B- KONUT ALANLARINDA, PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NIZAM, BİTİŞİK NIZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHCİ MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.	
C- TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL-MOTEL), BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.	
ÖZEL HÜKÜMLER:	
1-	ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 40.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK 40.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.
2-	ŞİŞLİ-157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (VAKIF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MER'1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3-	3.1- 204 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DIR. 3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAĞI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ VE/VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE/VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE/VEYA APART OTEL, KONUT VE/VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK OLUP, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. 3.3- H- SERBEST, E-3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR. 3.4- 400 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYE TAHSİSİLİ PARK&RİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİC), 35 ARAÇLI LASTİKLİ TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBUS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAĞI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARK&RİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİYAÇINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİ'NE HİZMET EDECEK, DIŞA KAPALI IN HOUSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONUT VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLUP, BU FONKSİYONLARIN KULLANIMI HİSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL HUSUSLARINA GÖRE İŞLETME PLANI BELİRLENECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELLİKLE PARK&RİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTERİK DÜZENLEME YAPILACAKTIR. 3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÖM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. 3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÖM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR. 3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÖMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR. 3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 14.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.
ŞİŞLİ-18 PAFTA (EŞKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2005/18 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.	
4.1-	İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MUZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

Turizm İşletme Belgesi

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : DEDEMAN PARK LEVENT
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. NO:187/1 ŞİŞLİ-İSTANBUL
Belge Sahibi : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tarih ve Sayı : 04.02.2013 - 14048
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasitesi : 132 ODA(2Y)+92 ODA(1Y)+8 SUİT(2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-TOPLAM:234 ODA-376 YATAK, 200 KİŞİLİK 2. SINIF ALAKART LOKANTA, 125 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 65 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 30 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU(2 ADET), 20 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR, ALETLİ JİMNASYON SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ, 150 ARAÇLIK ÖZGÜ KAPALI OYUNPARK

TESİS DEDEMAN GÜMBAĞI TURİZM VE OTEL A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.


Dr. Adnan Oktan
Bakan a.
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 009840

Proje Görselleri

PROJE SORUMLUSUNUN

ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ	İMZA
TANJU VERDA AKAN	MİNAR	61	5318	34 - 2048	ZİNCİRLİKUYU Y-2 12002998L	

HALK GYO (DEDEMAN PARK OTEL)

MÜTEAHHİT	-
YAPININ SAHİBİ	HALK GYO
YAPININ KULLANIM AMACI	

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
SİSİLİ	SİSİLİ	MİXCİDİVEKÖV	BÜYÜKDERE CADDESİ	383	1957	6	

ODALAR ARASI VİZE ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ HİZMET	STATİK HİZMET	KAT ADEDI	ALAN (m ²)	MALİYET GRUBU	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK (m)	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ (m)

ODA VİZESİ	BELEDİYE	
PAFTA	TARİH	ÖLÇEK
planlar kesit ve görünüş	02 / 10 / 2012	1/500 - 1/200 - 1/100

Şifli
1951 İnceci Eskişehir Mah. 309 parça
1951 Ada 6 Parseldeki yapının K.F.
easas brüt inşaat alanı 21332 m² dir.
21332 m² işgal eden adet daire
için Kanal katılım payı proje onay safhasında
6.12.2013 Tarih 1537053325 nolu makbuz
ile tahsil edilmiştir.
Beyoğlu Şube Müdürlüğü

L= 7 metre etkisi bağlantısı için
Rabit bedeli 6.12.2013 Tarih 1537053414
nolu makbuz, Kazı Ruhsat Bedeli de 6.12.2013
1537053546 nolu makbuz ile tahsil edilmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ.
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Şifli İnceci Eskişehir Mah. 309 parça 1951
6 Parsel 25.9.2012 Tarih ve 7907 nolu inşaat
denetimine göre 4.12.2013 Tarih ve 2013510033 nolu
projeyle mevcut bakır kanallarda bağlantıdır.

- 1) AYDUSU KANAL BAĞLANTISI: Bağlı kanal bakır kanalı olduğu
olduğu ve İ.S.K.İ. Kanal Bakım Müdürlüğüne teslim edilmiş
ve bu ile yapılmıştır.
- 2) İ.S.K.İ. denetiminde yapılmış olan atık su kanal bağlantısıdır.
İ.S.K.İ. Tarifeler Yürütme Biriminin ilgili mevzuatına göre onay
etmiştir.

AYFETTİN YAZAR
JEOLOJİ MÜHENDİSİ

06 ŞUBAT 2013

Nuriye GÖKADEMİR
Şifli Su Kanal ve Ruhsat Şefi

Celal KARACIOĞLU
Beyoğlu Şube Müdürü

İSTANBUL BÖLGE VE İZLENİMLERİ
DEĞERLEME BAKIMINDA
TIRAYI DEĞERLEME HİZMETLERİ

Bu Proje, SİGALARIN - SANAYİCİLERİN
KORUNMA YÖNETMENLİĞİ ile ilgili
maddelerle uyumlu olarak hazırlanmıştır.
İSAGI ve ilgili mevzuatında diğer
hususları kapsayan detaylı şartname
kullanılacaktır.

30 Ekim 2012 / 6704

Maddesi 30'a göre tüm kapalı merdivenler
basınçlandırılacaktır.

Tüm kapalı merdiven kapıları
yangına dayanıklı malzemeden
duman sızdırmaz ve kısırlılığında
kullanılacak şekilde yapılacaktır.

TSM S/HA bölümlerine
TS EN 12845'e uygun yağmurlama
sistemi tesis edilecektir.

Yangın Merdiveni, Yangın Güvenlik
holü ve Yangın kaçış yolları üzerinde
hiçbir şekilde tesisat ve tesisat galisi
olmayacaktır.

Kat koridorlarının mekanik
duman tahliyesi yapılacaktır.

Bodrumlardaki kapalı otoparklar ve
depolar için mekanik duman tahliye
sistemi yapılacaktır ve bu sistem binanın diğer
bölümlerine hizmet veren sistemlerden
bağımsız olacak ve saate en az 10 hava
değişimi sağlayacaktır.

Yapı yüksekliği 30,50'm. yi aşan binalarda
inşaat aşamasında çıkması muhtemel
yangınlar için kuru boru sisteminin, inşaat
süresi en son katın iki alt katına kadar
tamamlanması ve kullanıma hazır hale
getirilmesi gerekmektedir.

Açık durum asansörlü yangın merdivenine 20
yangın güvenlik holü içinde bulunmalı ve bu
yangın güvenlik holü 5 - 10 m² arasında
ve herhangi bir boyutu 20'den
az olmayacak şekilde düzenlenmelidir.

Çeşitli iç kısımları en çok 2m
aralıklarla duvarların en fazla 1.5m
mesafelerinde yağmurlama başlıklar
yerleştirilerek çeşitli alanlarda
yağmurlama sistemi ile yapılır.

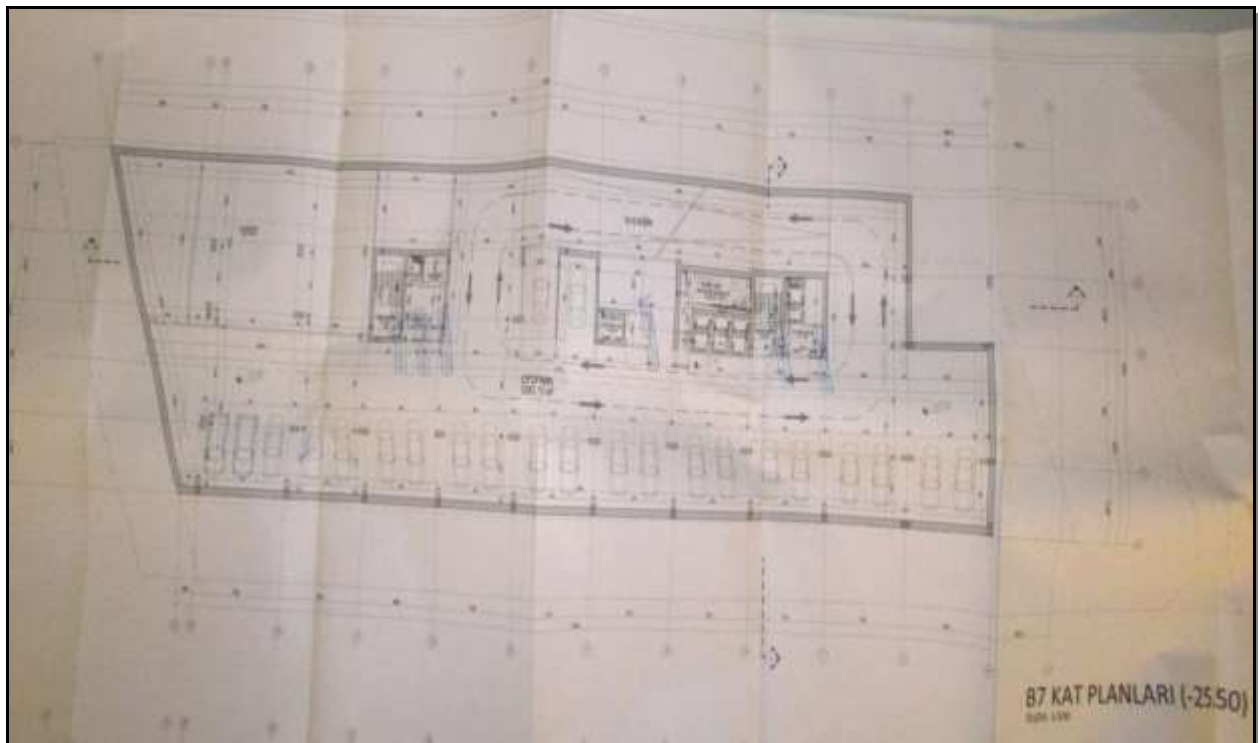
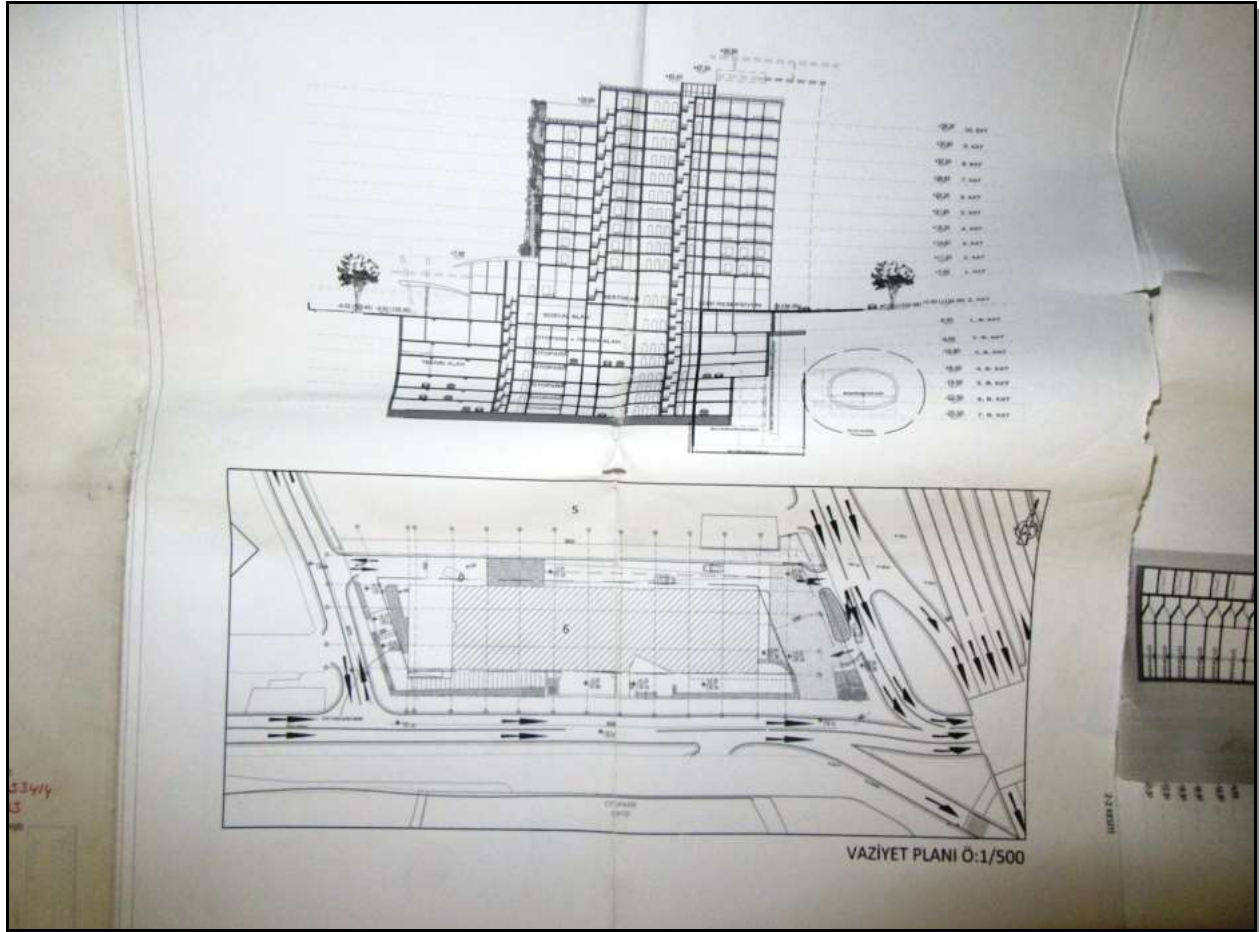
OTEL

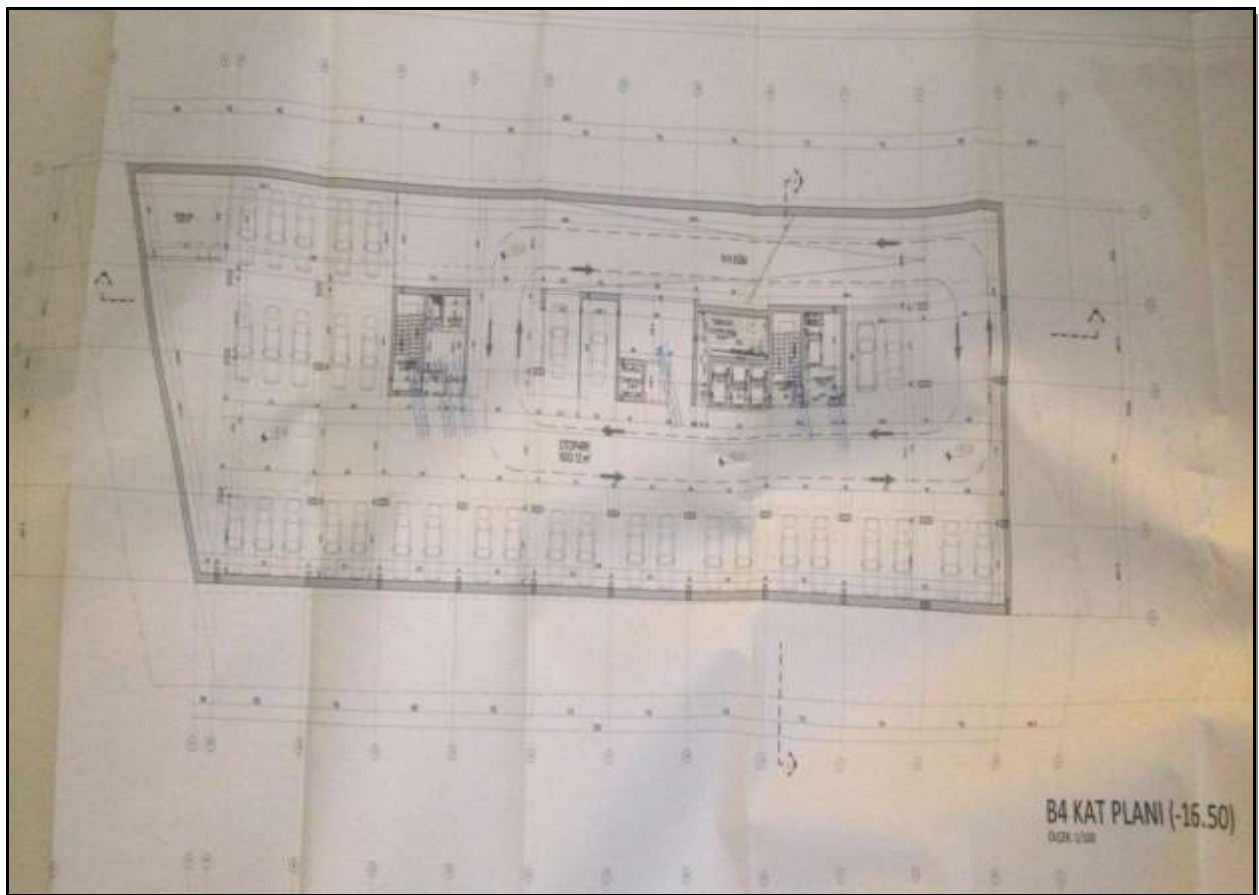
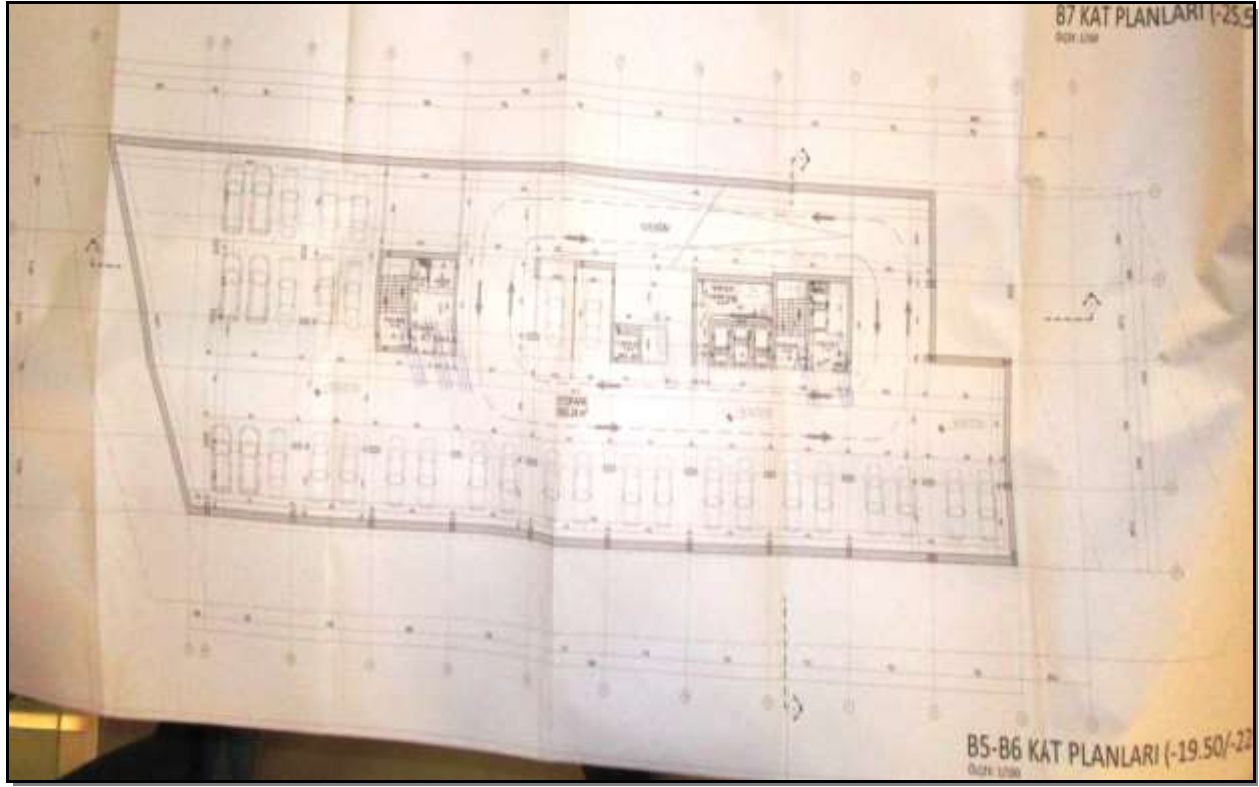
Yapı girişinden
Akaryakıt LPG kabayına içindeki tank,
pompa, diğer ekipman ve tesisatların
minimum 20 metre emniyet mesafesi
aralığında.

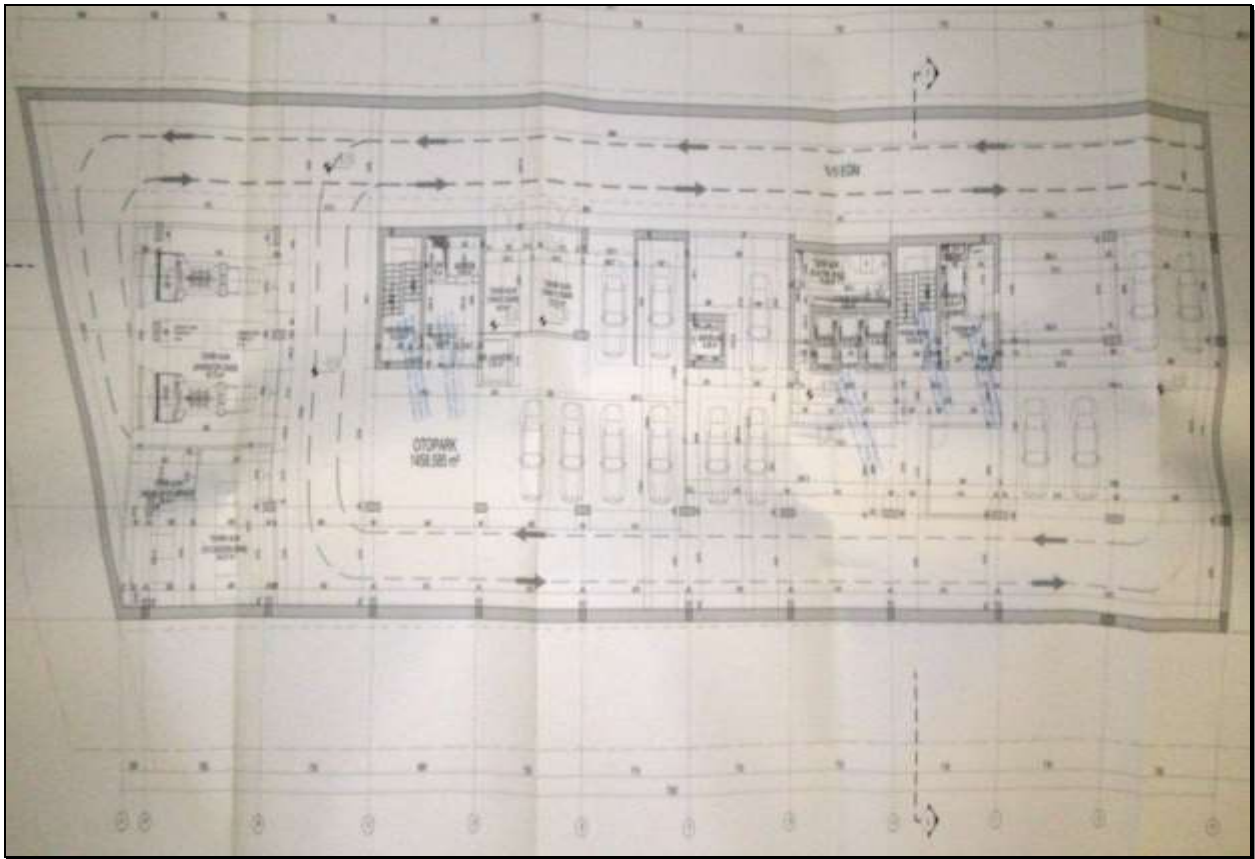
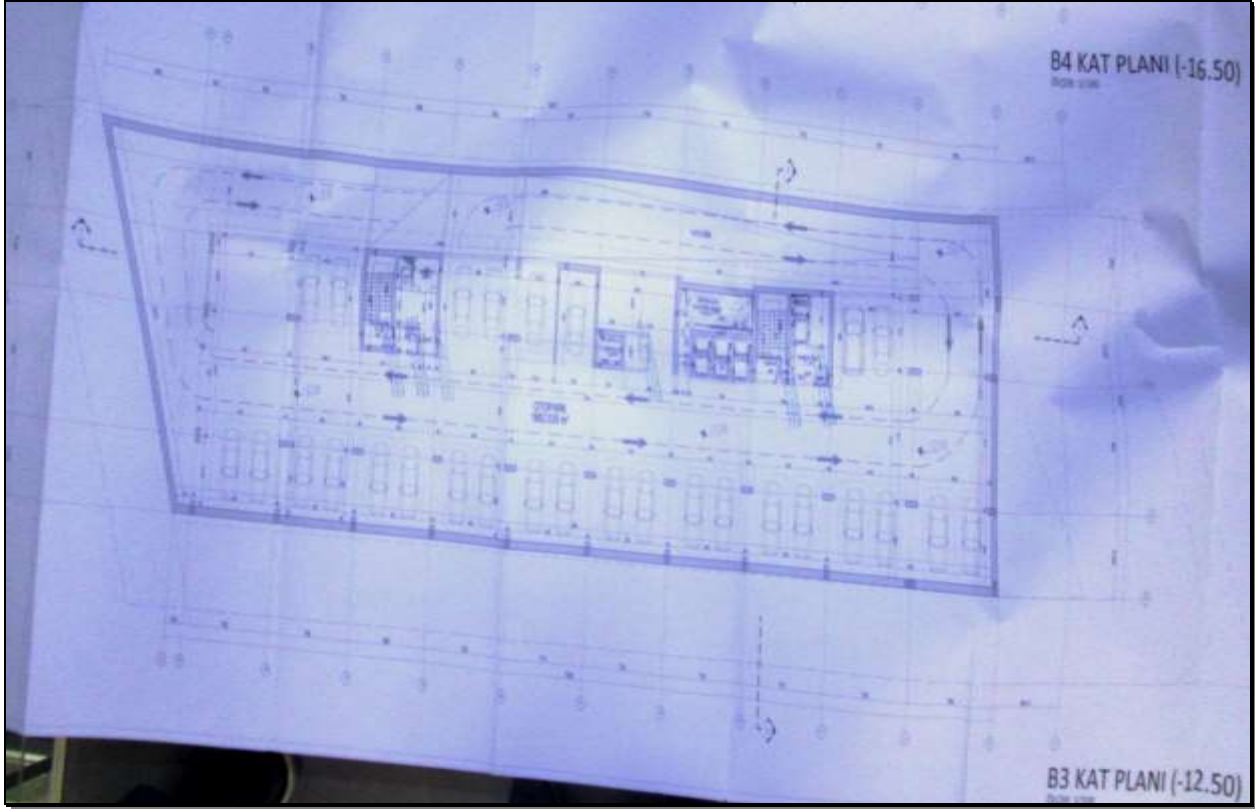
Binanın dış cephesinin zor
alevlenici malzemeden imal
edilmesi gerekir.

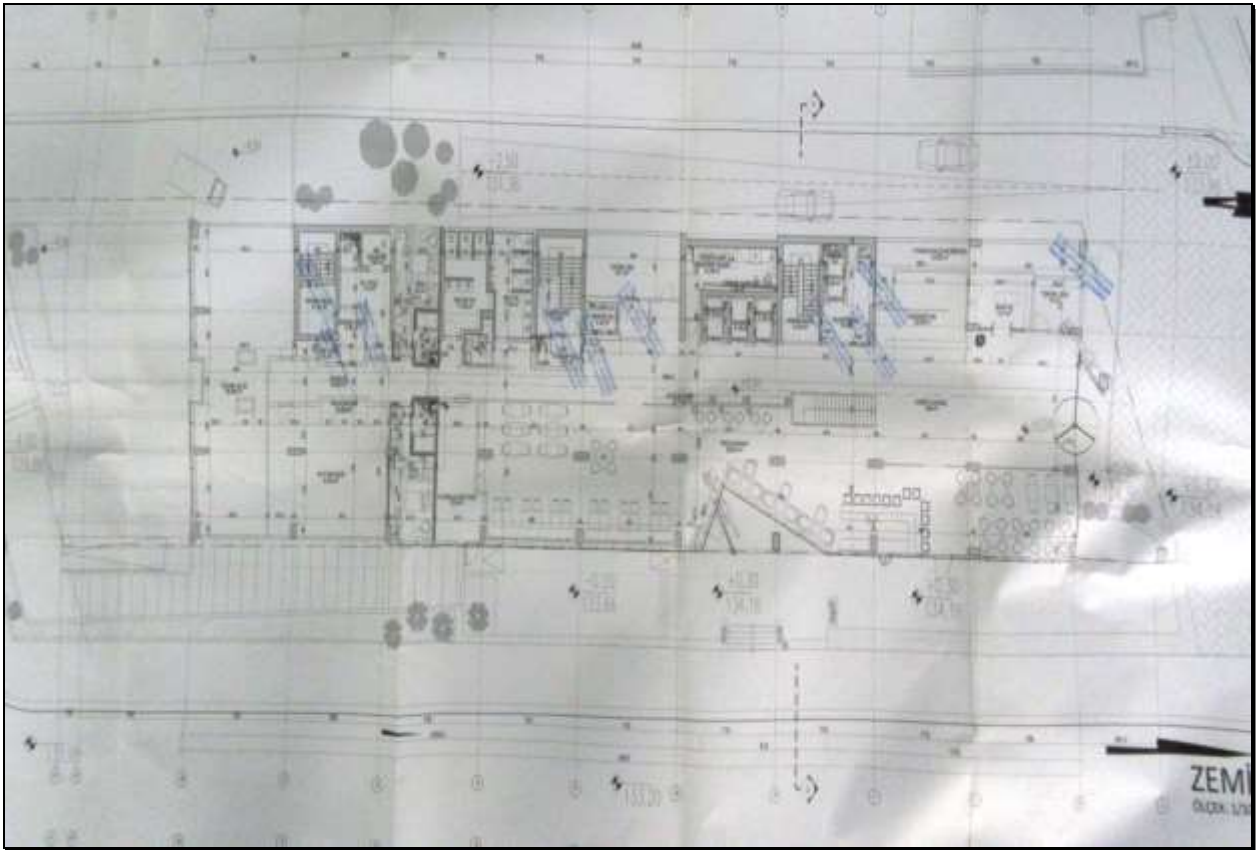
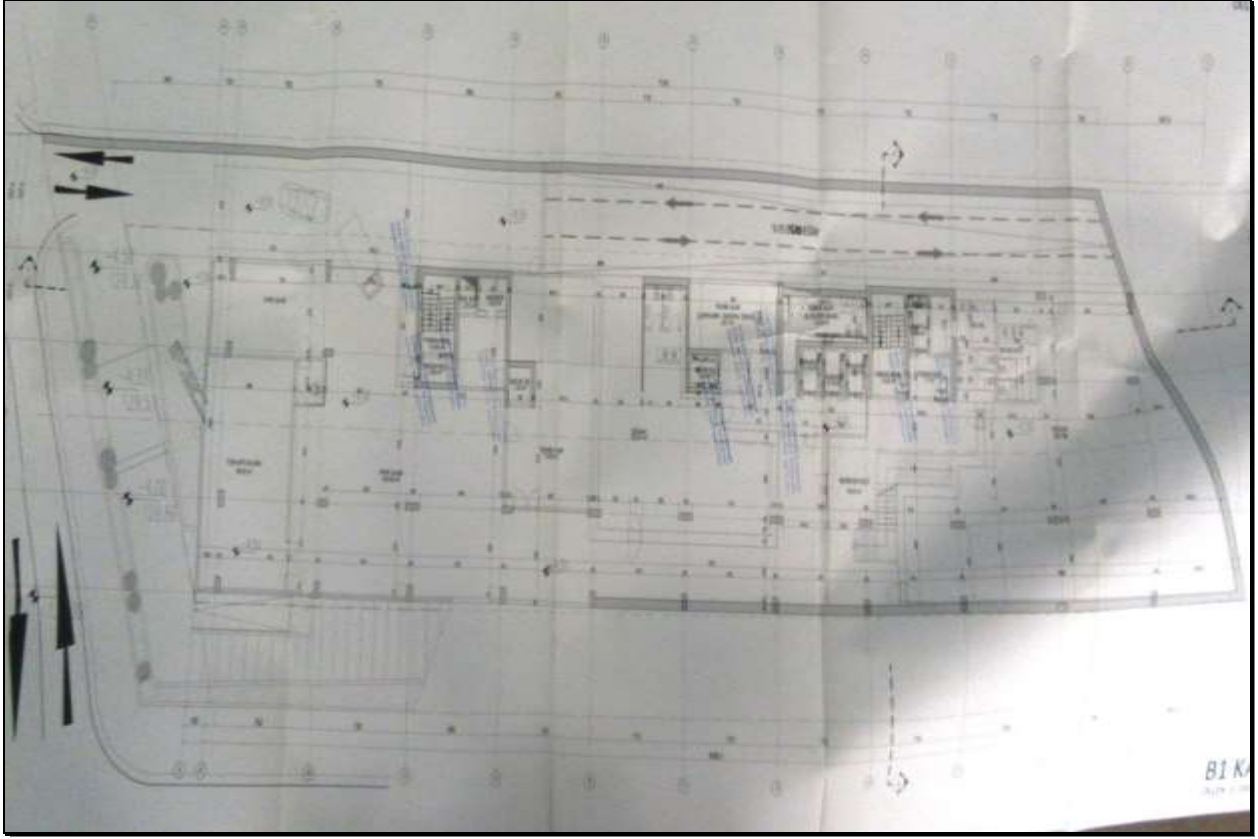

Emre HARYEMEZ
İnşaat Mühendisi

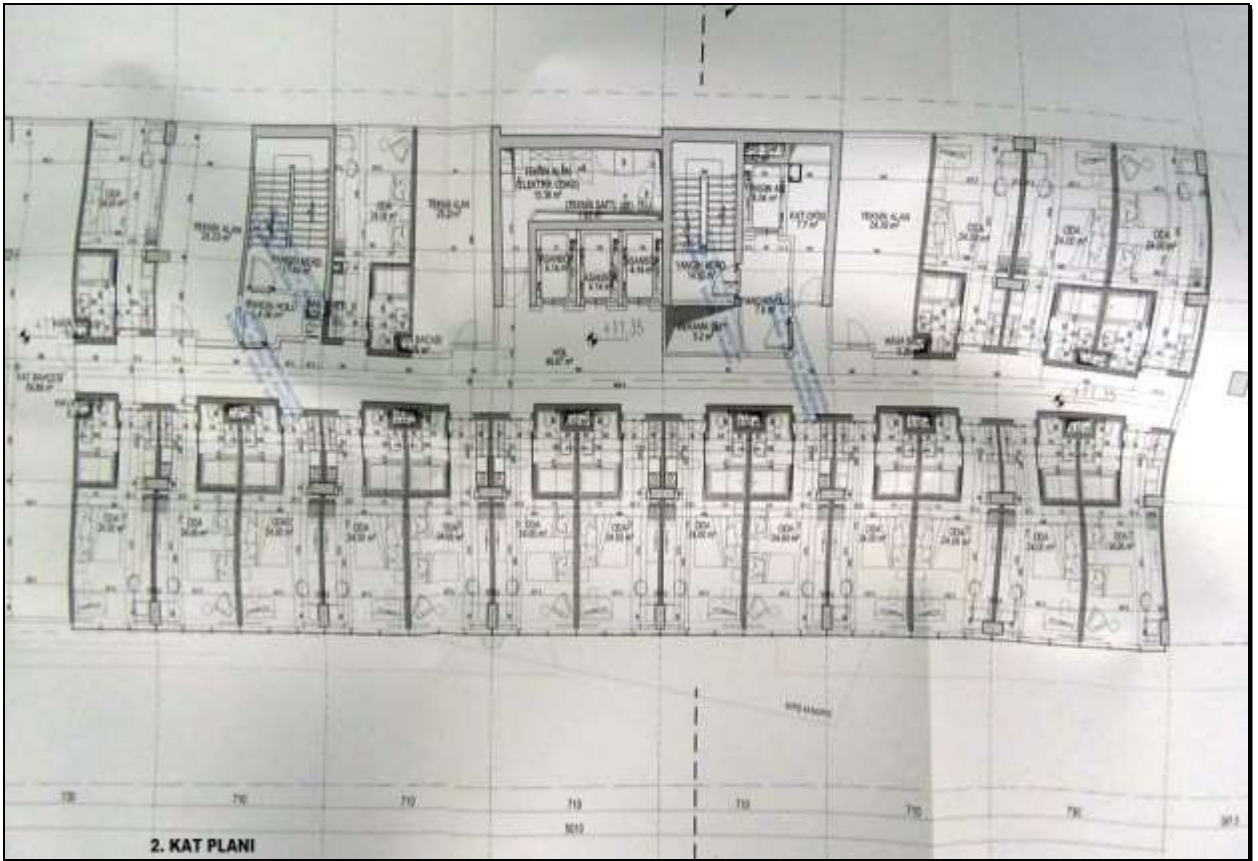
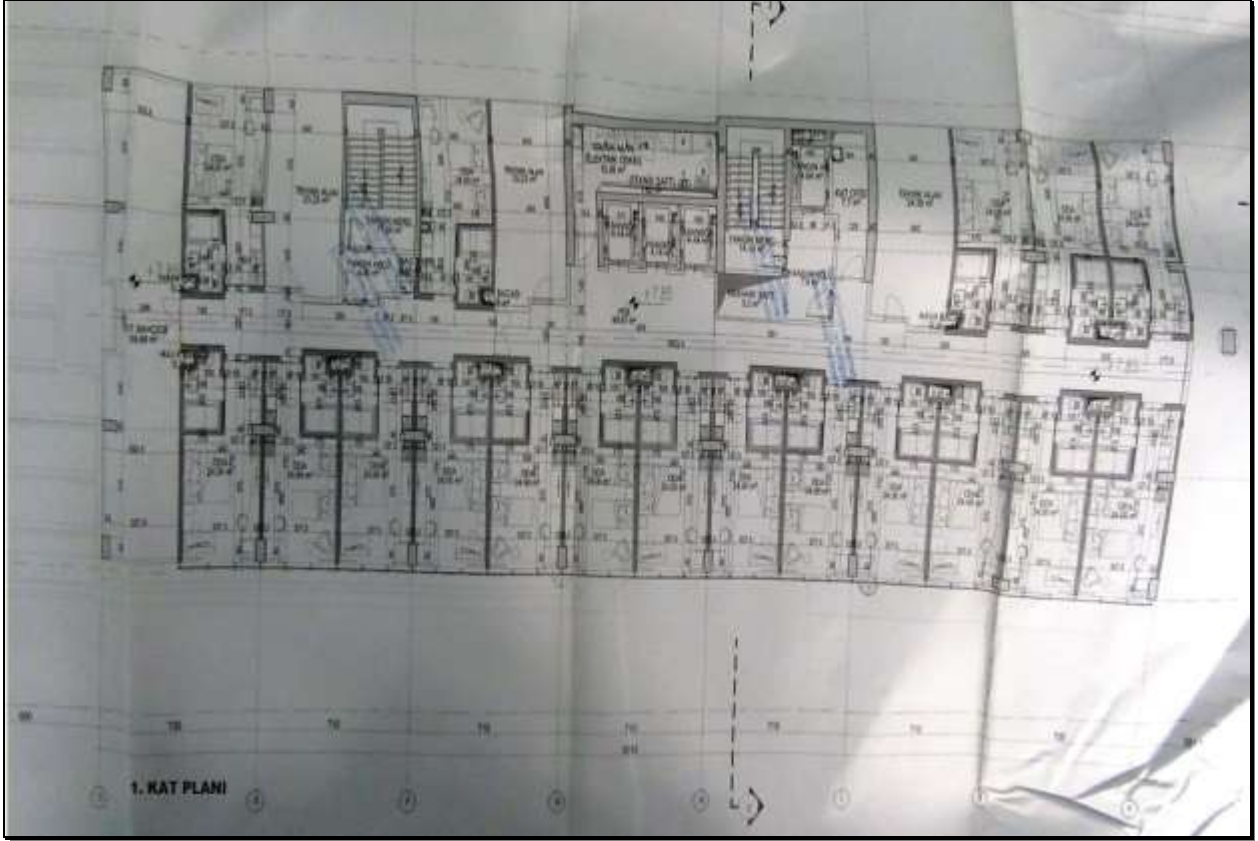

Faruk Funda CERİBİZER
Ticari Büro Amiri

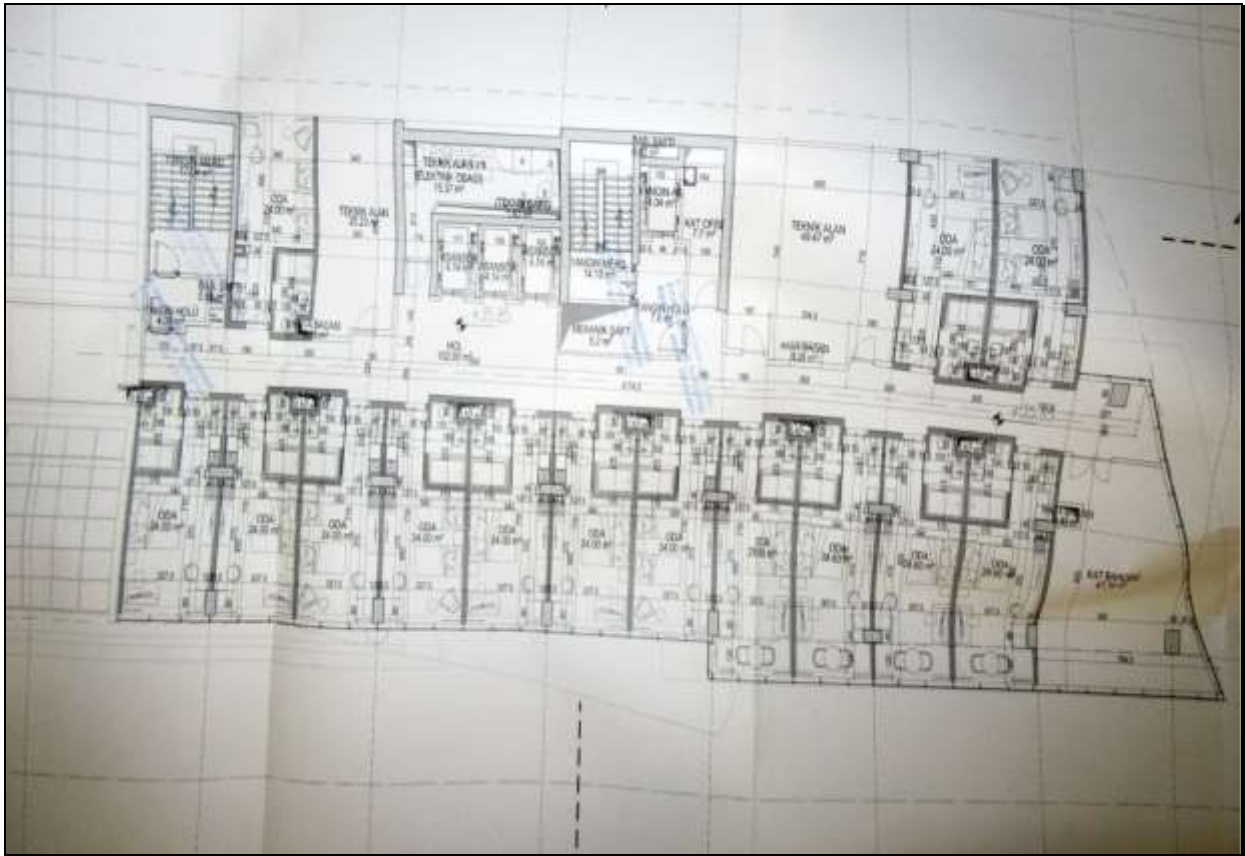
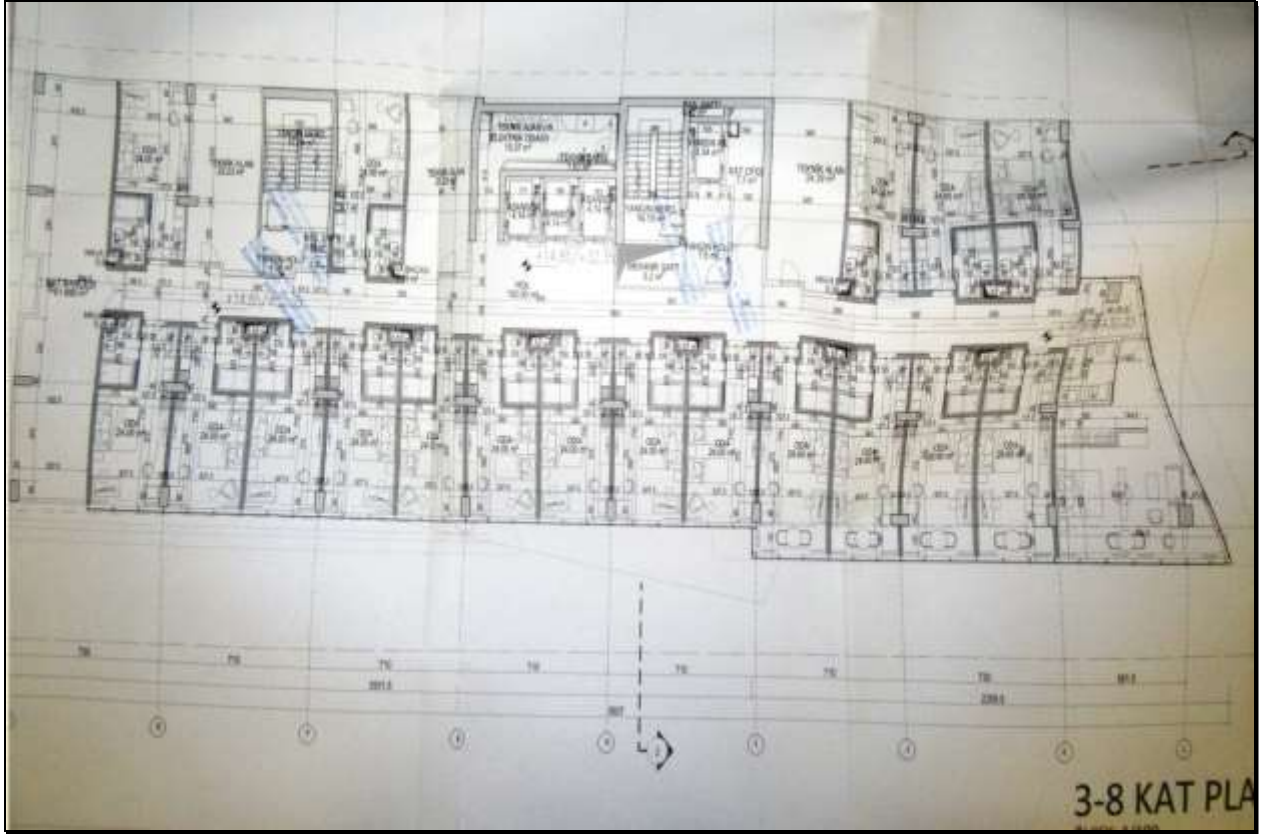


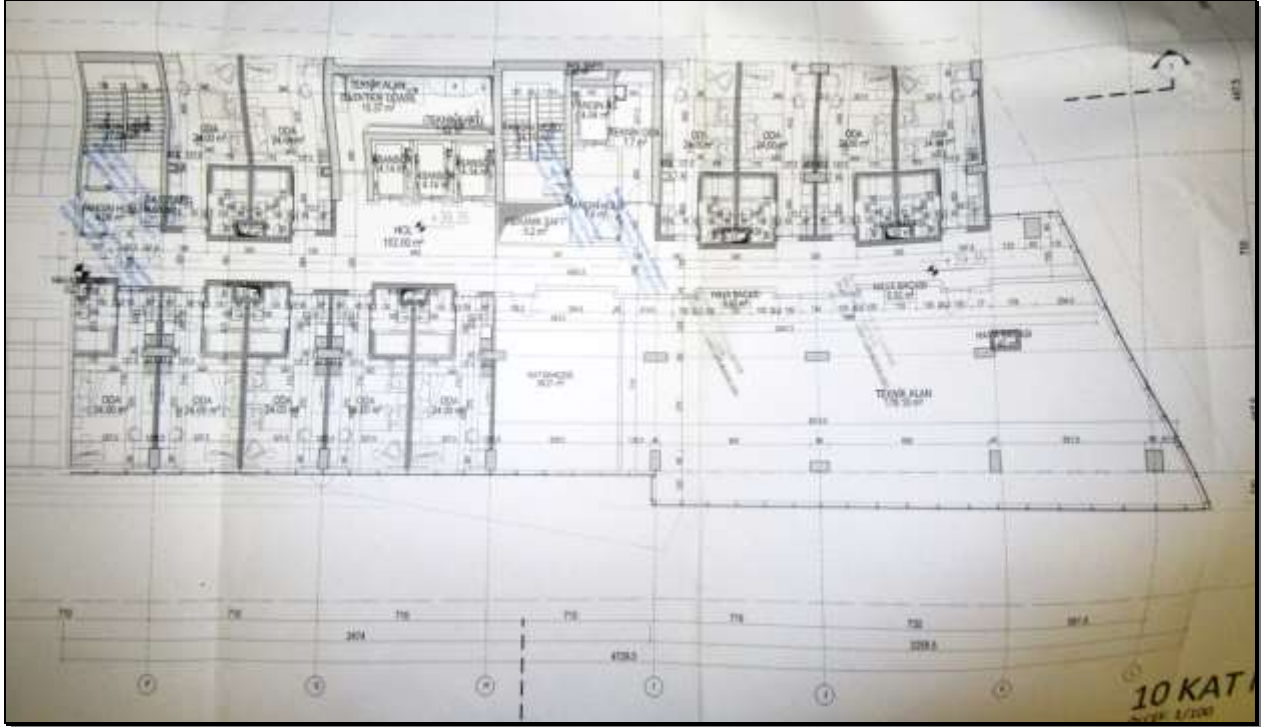












TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kezidi Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/16/2017 3:36:42 PM	
MakbuzNo: 182317357136	DekontNo: 20171216-912-F00365	BaskıNo: 33719	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1957/6
Tasınmaz ID:	14676893	Yüzölçüm(m2):	2721.02
İl/ilçe:	İSTANBUL/SİSLİ	Ana Tasınmaz Nitelik:	10 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Şişli TM		
Mahalle/İKÖy Adı:	MECİDİYEKÖY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	73/7130		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINAGALA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAN BİLGİLERİ



Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şehir	AYLIK 10.000.000 LİRADAN (5) YIL SÜRELİ KAS BİLGİ BİRİMİN TELEVİZYON VE REKLAM SAN. TIC. A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	-	Şişli TM 21/12/1992 - 5905	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No.	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih-Yevmiye
(B1) 119984610	(SN:604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	2721.02	Şişli TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 03/11/2010 - 19943	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi - Tarih-Yevmiye
Şehir	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	(SN:5275) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEĐAS) VKN:9790012397,	Şişli TM 19/09/2014 - 16149	-

TAPU SENEDİ

İli	İSTANBUL	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ŞİŞLİ						
Mahallesi	MECİDİYEKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		303	1957	6	ha	m ²	dm ²
0,00		303	1957	6	2,721,02	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24676893					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. İşleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		17677	73	7130	08/10/2015	Cilt No.	
Sahife No.		 <p style="text-align: center;">Siciline Uygun Yılmaz ÇEYHAN Yetkili Müdür Yardımcısı</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p style="font-size: 0.8em;">NOT : * Müşeyin gayri ayrı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

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 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 10004

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.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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

Anıtkül 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 DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C.
KONYA 9.
NOTERLİĞİ

İMZA SİRKÜLERİ

00470

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808
 Selçuklu / Konya
YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20.12.2017 tarihine kadar)
TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557
VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

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

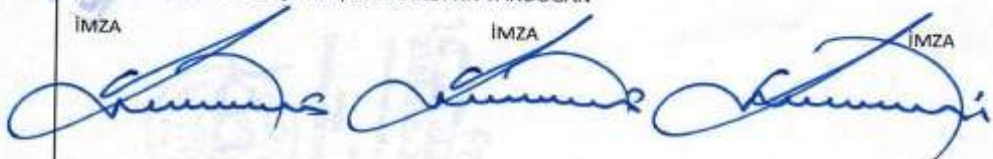
Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20.12.2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31.12.2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21.12.2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsil, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alım, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, 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, keşide, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20.12.2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

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

İMZA

İMZA

İMZA



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

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

