



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ / İSTANBUL

(18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-15

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 15
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 numaralı parselde kayıtlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2016 / 2016-HALGGYO-15
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.11.2016 tarihinde, saat 16:53 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; 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 yevmiye ile) Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 yevmiye 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, E:2,5 yapılanma koşulları"na haizdir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu ana taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 159.230.000,-TL (YÜZELLİDOKUZMİLYONİKİYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 850.000,-TL (SEKİZYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 10.200.000,-TL (ONMİLYONİKİYİZBİNTÜRKLİRASI)
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-...-13
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	13-...-21
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	21
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	22
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	22
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	22
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	22
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	22-23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23-24
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24-25
4 - PİYASA ARAŞTIRMASI	25
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-26-27
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	28
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	29-30
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	30-31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33
7 - SONUÇ	33-34
8 – EKLER	34
8-1 Uydu Fotoğrafi	34
8-2 Fotoğraflar	35-...-41
8-3 Belgeler	42-...-58
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	59
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	59
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	60
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	61
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	62
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	63

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 27.12.2016 tarihinde 2016-HALGYO-15 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

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 23.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Şişli İlçesi, 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 gerçekleştirilebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet 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 Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Şişli İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadalari üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle

İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Doğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

İstanbul'un il bütünü'nün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coęrafî konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvator'dan başlayıp sırasıyla ikişer kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soęuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uymuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılıçık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabani erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.



Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan 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. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor.



İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değer yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbektен kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yy'da kurulduğu ileri sürülür. Eremya Çelebi Kömürcüyan'a göre 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinden bağlar ve bostanlar yer alıyordu. Balmumcu Çiftlik-i Hümayun'u Şişli'ye kadar uzanıyordu. 18. yy'ın sonlarında Teşvikiye Camii'nin bugünkü yerinde bir mescit olduğu bilinir. Bu caminin avlusundaki III. Selim'in diktirdiği nişan taşı 1790/91 tarihlidir. Mekteb-i Harbiye, Maçka Silahhanesi gibi askeri yapılar, Fransızlara ve Ermenilere ait kilise, okul ve mezarlıklar, yerleşme alanının 19. yüzyıldan başlayarak Harbiye, Pangaltı ve Maçka'ya doğru yayılmaya başladığını gösterir. Abdülmecid döneminde (hükümdarlığı 1839-1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki yurtlarından olan birçok göçmen Şişli'nin hemen

kuzeydoğusunda bulunan arpa tarlaları ve dutlukların olduğu alana yerleştirildiler. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir. 1870'te çıkan Büyük Beyoğlu Yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kagir binalara taşınmışlardır. 1870'lerde, Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında geniş bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin (Bomonti Bira Fabrikası) kurulması ve Şişli Etfal Hastanesi'nin açılışı da 1890'lara rastlar. Gene 19. yy'ın son çeyreğinde Harbiye, Nişantaşı ve Teşvikiye'de birçok konak inşa edilmeye başlamıştır. Taksim'den yapılan atlı tramvay seferleri ilk kez 1881'de Şişli'ye kadar uzanmış, 1913'te elektrikli hale gelen tramvay hattının daha fazla uzatılmasına ihtiyaç olmadığı düşünülerek tramvay deposu da (bugün Cevahir Alışveriş Merkezi) Şişli ile Mecidiyeköy arasında inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet de 1911'de açılmıştır. Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi. 1950'li yıllardan itibaren başlayan İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kağıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Yine yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kağıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü).[4] Bomonti çevresindeki fabrikalar çoğalırken Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu. 1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgah olarak oturan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkezleri haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgah olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü. Levent 1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni bir yerleşme oluştu. 1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle (Kağıthane ve Ayazağa dahil) kentsel alan içine katıldı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1980-1985 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı hızı ise yüzde 2,5 olarak gerçekleşti. Bu büyüme Kağıthane ve Ayazağa yörelerindeki gelişmeden kaynaklanıyordu. 1987'de yapılan yönetsel düzenlemeyle Kağıthane İlçesi kuruldu. Kağıthane'nin Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düştü. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrıldı. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar gösterdi. Yine bu bölgede yer alan Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Büyükdere Caddesi'nin İstinye kavşağı çevresinde irili ufaklı iş merkezleri açıldı.

Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm) nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkanlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir. Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı

rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'un New York ve Tokyo'su görünümü kazanmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumuna gelmiştir. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı. Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	YIL			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

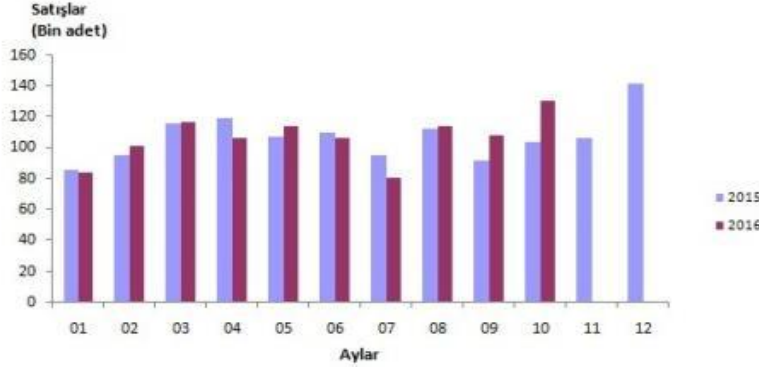
^{*)} Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

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 itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle 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 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibariyle bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye’de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul’u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



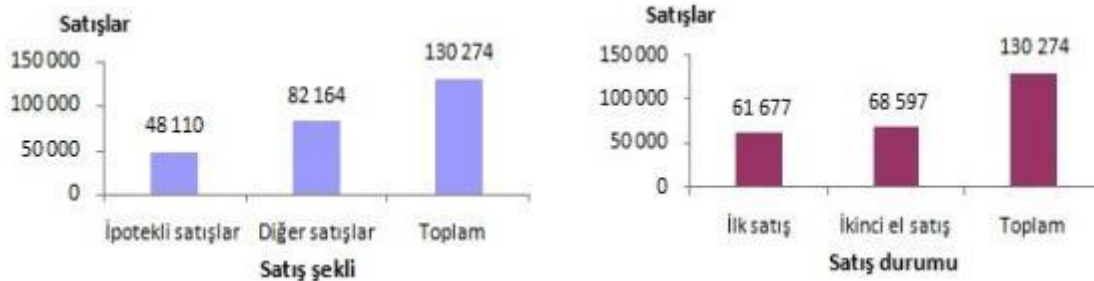
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara’yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul’u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.



İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

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,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor 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,

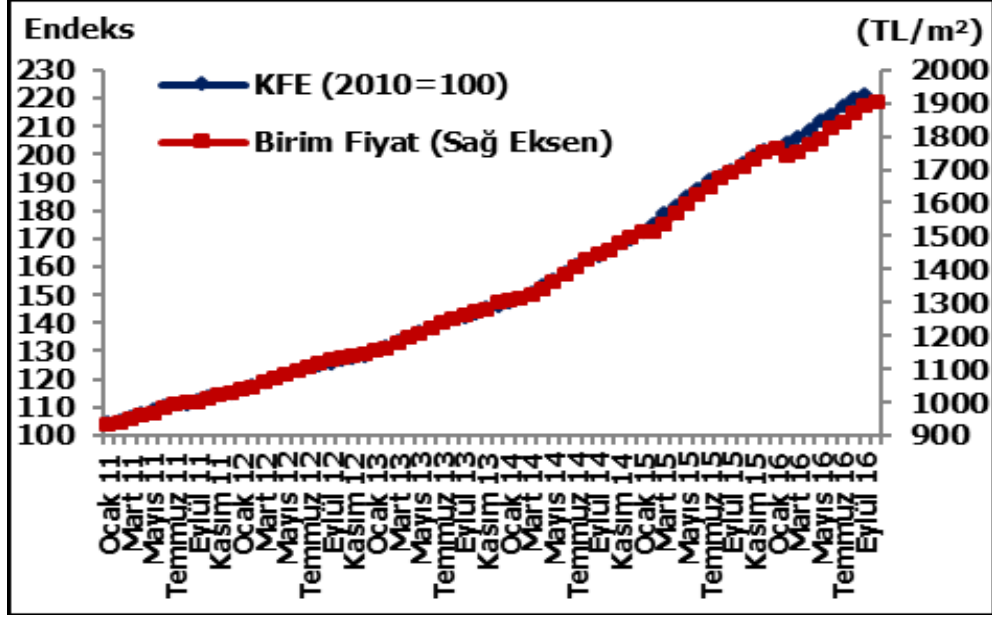
KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016

(Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

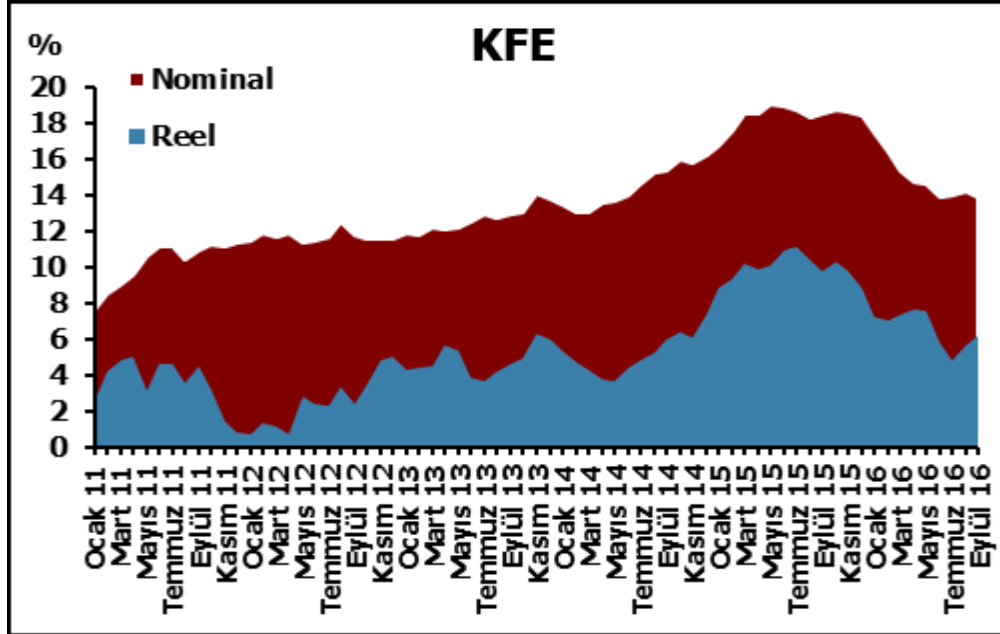
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



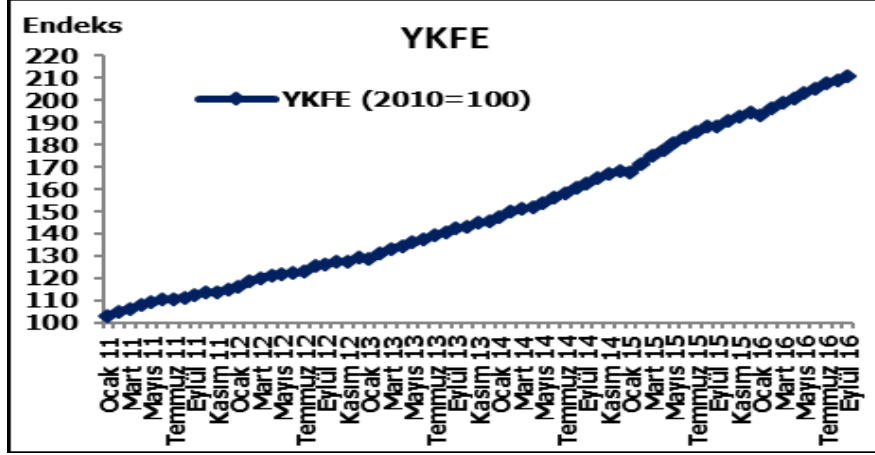
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



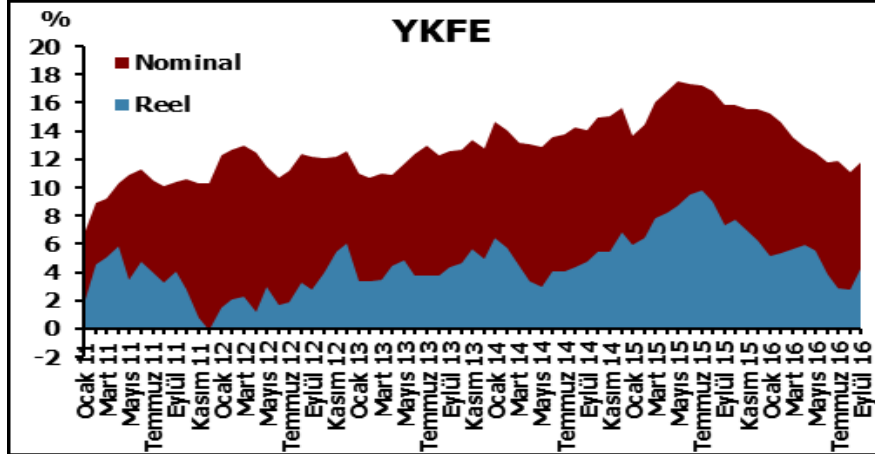
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak 210,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



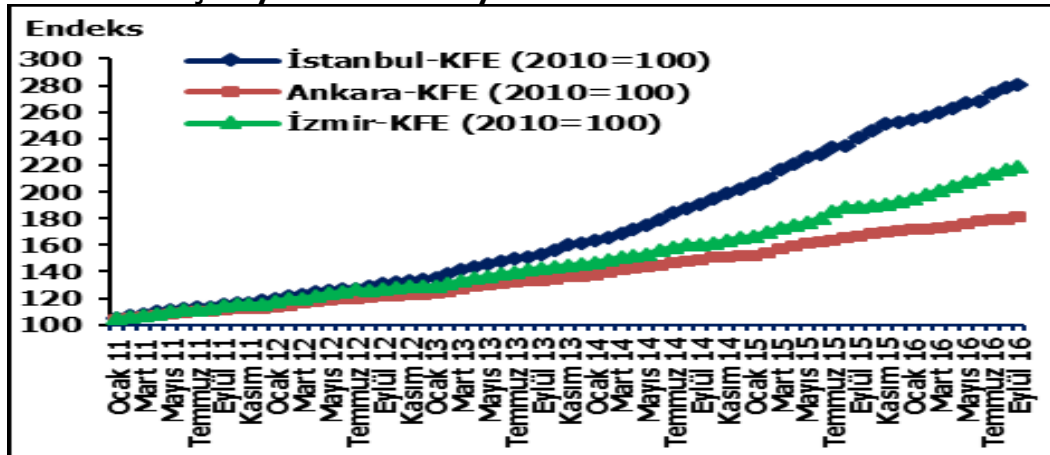
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

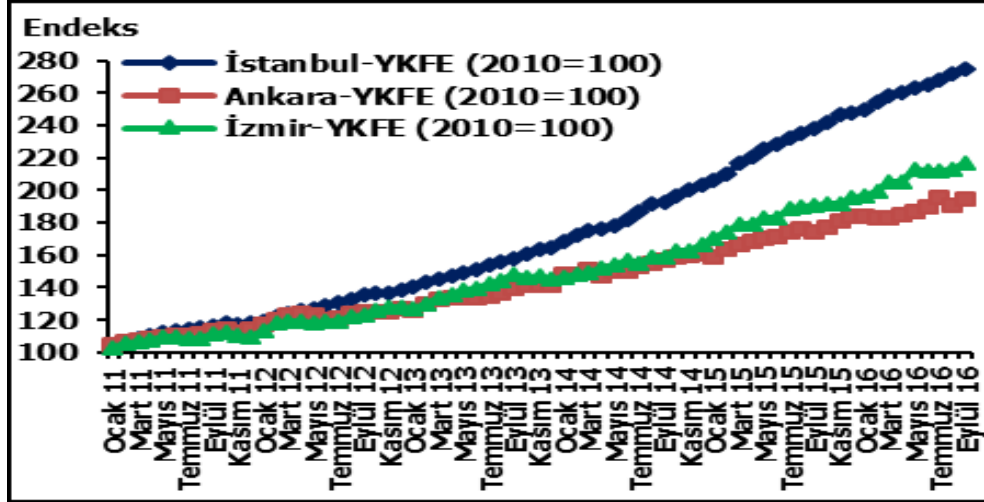
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

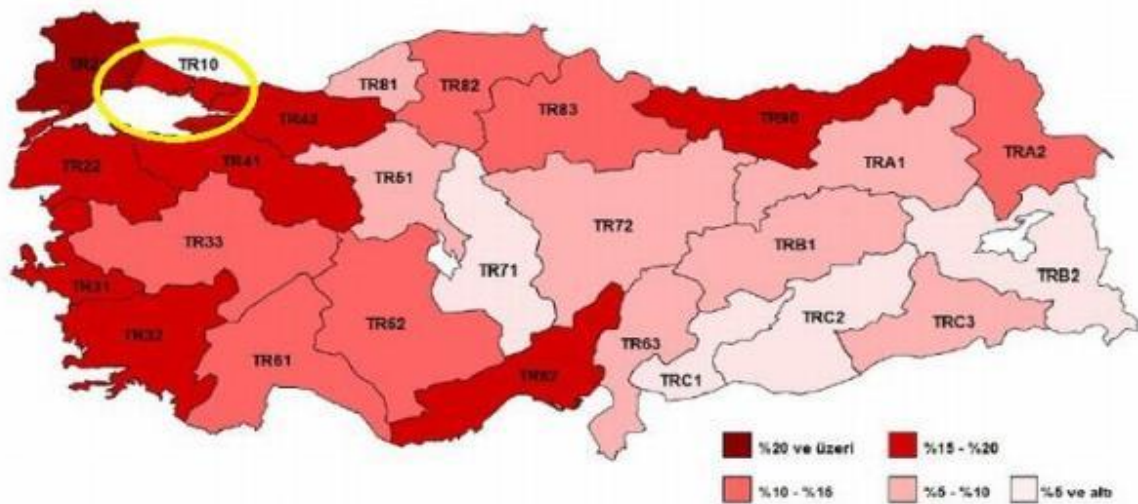
Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

4

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



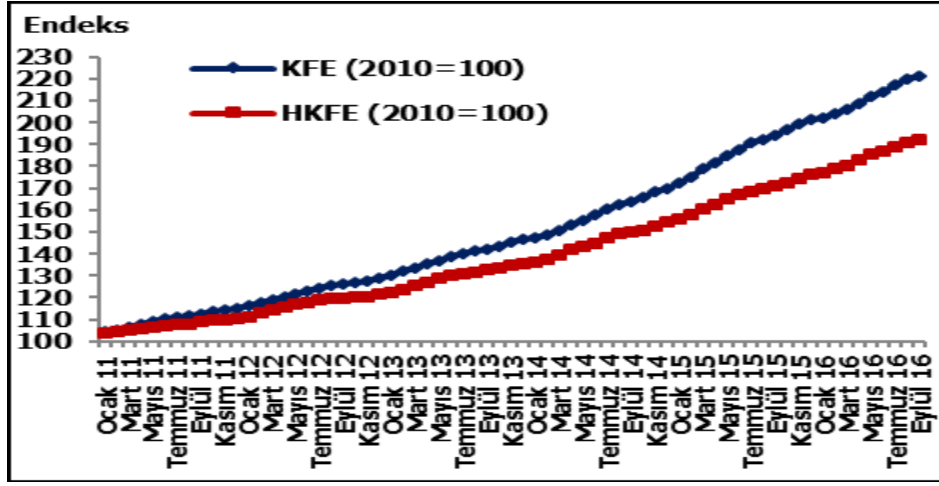
HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016

(Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

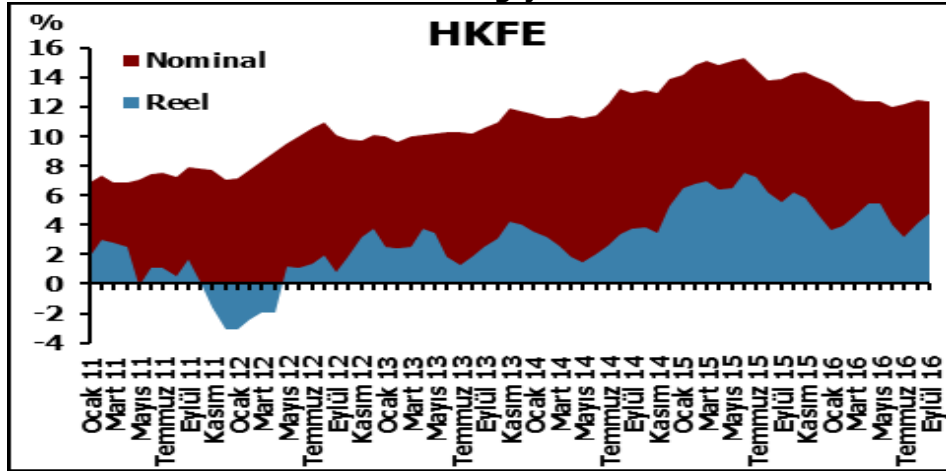
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye’deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



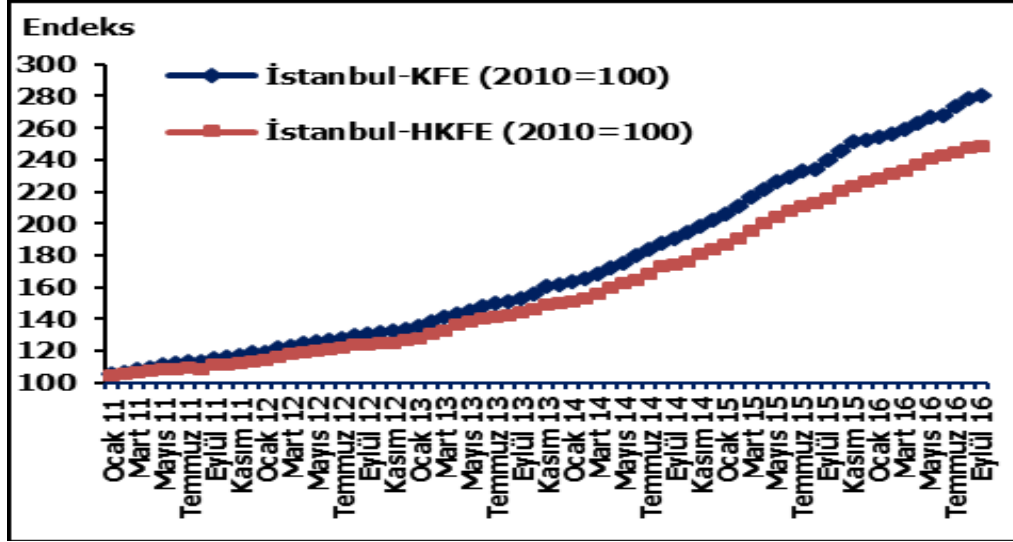
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



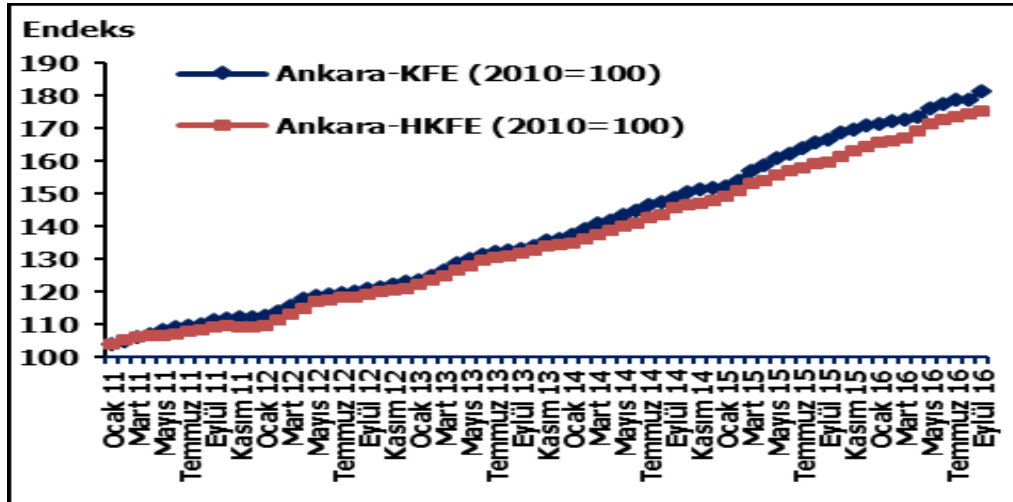
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

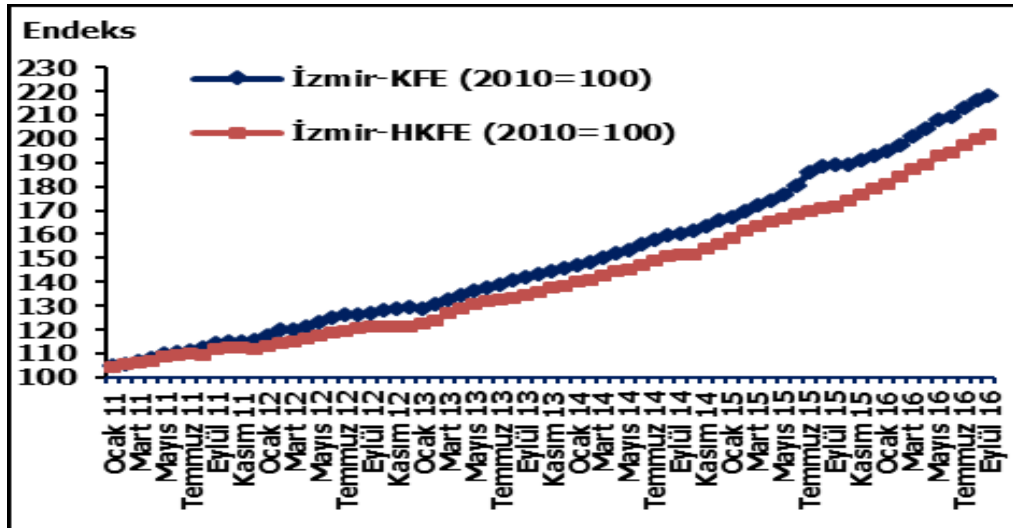
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

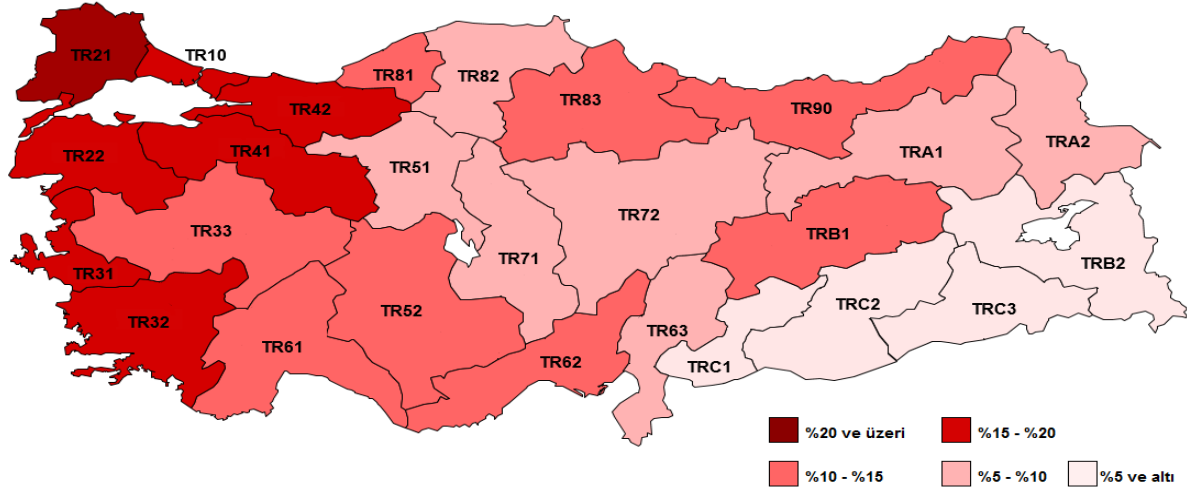


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL-ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: MECİDİYEKÖY
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 303
ADA NO	: 1957
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
B.B. NİTELİĞİ	: -
BLOK NO	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 2.721.02 m ²
ARSA PAYI	: TAM
YEVMIYE NO	: 13343
CİLT NO	: 73
SAHİFE NO	: 7130
TAPU TARİHİ	: 03.11.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 16:53 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

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 yevmiye ile)

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa 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 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, E:2,5 yapılanma koşulları'na haizdir.

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 isim değişikliği yapı ruhsatı ve
- 11.06.2015 tarih,7947 sayılı 7+11=18 kat ve 21.361,09 m²'lik yapı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Cezai 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.

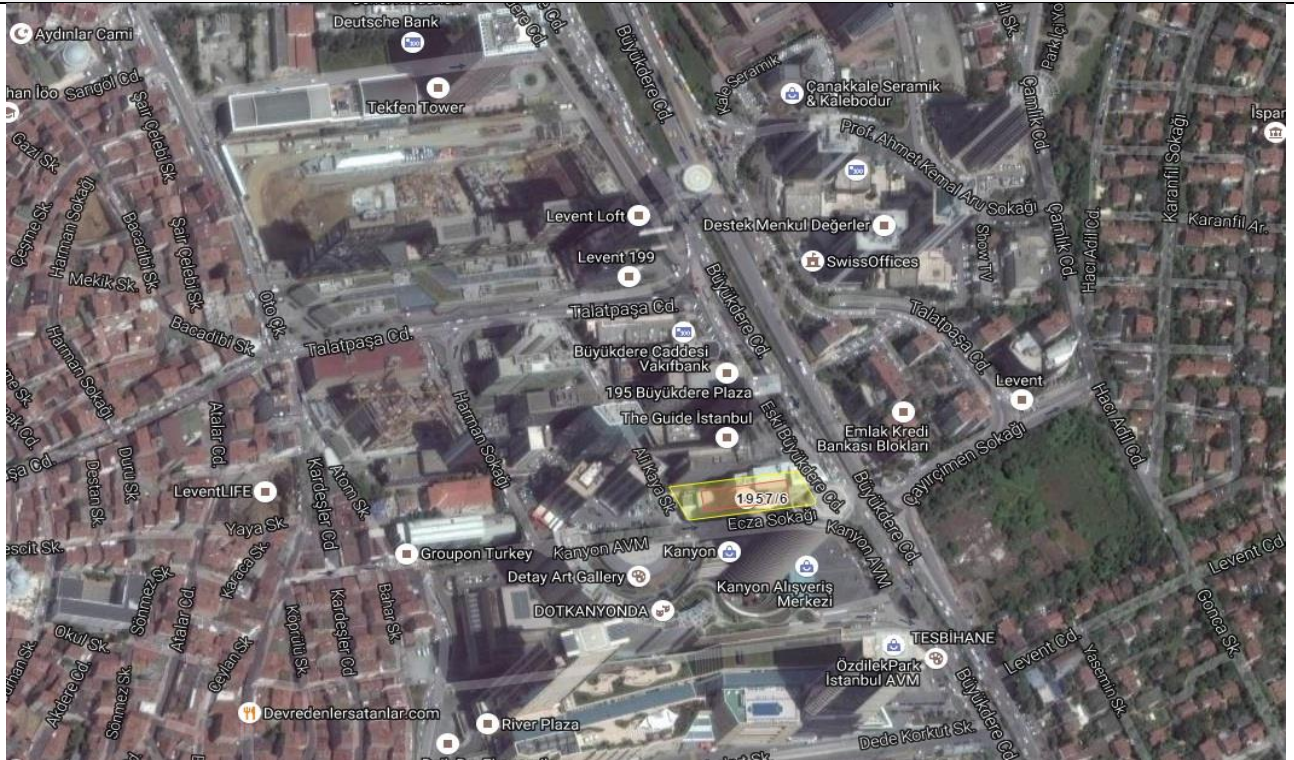
Yapı Denetim

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.

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 sağ kolda 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 İli, Şişli İlçesi, 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 1742,93 m²,
- 1. bodrum katında; otopark, teknik oda, sığınak, bay-bayan wc-lavabo, toplantı salonu hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 1297,50 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 1069,50 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: HAKAN BEY: 0 533 285 06 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 750 m² alanlı, emsal:2.00 olan konut+ ticari lejantlı arsa 22.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı 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	750 m ²	29.333,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	750 m ²	27.867,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	750 m ²	33.440,-TL/m ²

EMSAL 2: İNTER EMLAK (RIZA KAYMAKÇI): 0 532 255 86 26

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4.890m² alanlı, emsal:2 Hmax: Serbest olan ticari lejantlı arsa 135.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.890 m ²	27.607,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.890 m ²	38.650,-TL/m ²

**EMSAL 3: REPLAY EMLAK (SERKAN GÜRSES): 0 532 673 95 56**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.300m² alanlı, emsal:2.5 Hmax: Serbest olan konut+ticari lejantlı arsa 255.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.300 m ²	40.476,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.300 m ²	38.452,-TL/m ²

EMSAL 4: SEFA BEY: 0 533 590 55 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 742m² alanlı, emsal:2 olan konut+ ticari lejantlı arsa 22.425.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	742 m ²	30.222,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	742 m ²	37.778,-TL/m ²

EMSAL 5: KALE GAYRİMENKUL (SİNAN BOZ): 0 533 428 24 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000m² alanlı, emsal:2.50 Hmax: Serbest olan ticari lejantlı arsa 37.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı olduğu öğrenilmiş olup, satış fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	37.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	35.150,-TL/m ²

OTEL ODA FİATLARI**EMSAL 6: RENATA SUİTES OTEL: 0 212 282 42 42**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip Renata Suites Otelin ortalama gecelik fiyatının 110 Euro ile 130 Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	120,- €
--------------------------	---------

EMSAL 7: POİNT OTEL BARBAROS: 0 212 337 30 00

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

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

EMSAL 8: SÜRME Lİ OTEL: 0 212 272 11 61

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip Sürmeli Otel gece fiyatlarının 85 Euro ile 100 Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	92,50 €
--------------------------	---------

EMSAL 9: POİNT OTEL BARBAROS: 0 212 337 30 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere hizmet veren The Plaza Otelde gecelik konaklama bedelinin 110 Euro ile 130 Euro arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

GÜNLÜK ODA GELİRİ	120,- €
--------------------------	---------

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 kapitalizeasyon oranları esas 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 kısa sürede gidereceği düşüncesi ile **kapitalizeasyon 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 kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "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 takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin 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 rayıcı ve kira rayıcının 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 bulunamamıştır. 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. Yıldaki değerinin belirlenmesinde rapor tarihi itibarıyla tahmin ve takdir edilen değer olan ve aşağıda belirtilen 154.182.233.- 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 **153.082.357,-TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir

Oda sayısı	232			ODA FİYATLARI(EURO)	ODA FİYATLARI (TL)	
SPERİOR TURİN	102			180	661	24.593.468
SPERİOR KING	90			100	367	12.055.622
DELUXE	32			110	404	4.715.088
CORNER DELUXE	8			130	477	1.393.094
						42.757.271
			Yıllar		Doluluk Oranı (%)	
			2.016	60	0,60	
			2.017	65	0,65	
			2.018	70	0,70	
			2.019	75	0,75	
			2.020	80	0,80	
Sezon Gün Sayısı	365		2021 +	80	0,80	
			Çalışan Sayısı		85	
			Ortalama Ücret (TRL/Ay)		2.000	
Kira Gelirleri (TL/YIL)	800.000		Sosyal Yardım (TRL/Kişi-ay)		100	
Spor Salonu	50.000					
Fotografçı	50.000					
Restaurant	500.000					
Toplantı Salonları	200.000					
Notlar :			Artış Oranları/Yıl			TÜFE BEKLENTİSİ
			2016	Gelir	0,08	1,08
			2017	Gider	0,08	1,07
			2018			1,06
			2019+			1,05

PARK DEDEMAN OTEL

YILLAR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
TOPLAM GELİRLER	26.454.363	26.510.363	28.699.586	30.882.818	33.068.318	35.256.199	35.308.718	35.363.864	35.421.766	197.463.348
ODA SATIŞ GELİRLERİ	25.654.363	25.654.363	27.792.226	29.930.090	32.067.953	34.205.817	34.205.817	34.205.817	34.205.817	34.205.817
KİRA GELİRLERİ	800.000	856.000	907.360	952.728	1.000.364	1.050.383	1.102.902	1.158.047	1.215.949	1.276.747
OLAĞAN DIŞI GELİRLER	154.182.233	166.516.812	178.172.988	188.863.368	198.306.536	208.221.863	218.632.956	229.564.604	241.042.834	161.980.785
TOPLAM GİDERLER	9.154.000	9.794.780	10.447.737	11.109.801	11.814.747	12.565.401	13.364.783	14.216.111	15.122.822	16.088.581
ÜCRETLER	2.203.200	2.357.424	2.498.869	2.623.813	2.755.004	2.892.754	3.037.391	3.189.261	3.348.724	3.516.160
SOSYAL YARDIMLAR (Asgari Geçim İndirimi)	110.160	117.871	124.943	131.191	137.750	144.638	151.870	159.463	167.436	175.808
İŞVEREN PAYLARI	440.640	471.485	499.774	524.763	551.001	578.551	607.478	637.852	669.745	703.232
HABERLEŞME GİDERLERİ	50.000	53.500	56.710	59.546	62.523	65.649	68.931	72.378	75.997	79.797
SİGORTA GİDERLERİ (Otel için)	250.000	267.500	283.550	297.728	312.614	328.245	344.657	361.890	379.984	398.983
TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	50.000	53.500	57.245	61.252	65.540	70.128	75.037	80.289	85.909	91.923
TANITIM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	250.000	267.500	286.225	306.261	327.699	350.638	375.183	401.445	429.547	459.615
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.000.000	1.070.000	1.144.900	1.225.043	1.310.796	1.402.552	1.500.730	1.605.781	1.718.186	1.838.459
ENERJİ VE SU GİDERLERİ	200.000	214.000	228.980	245.009	262.159	280.510	300.146	321.156	343.637	367.692
YİYECEK MALİYETİ	1.000.000	1.070.000	1.144.900	1.225.043	1.310.796	1.402.552	1.500.730	1.605.781	1.718.186	1.838.459
İÇECEK MALİYETİ (İçme suyu ücretsiz)	200.000	214.000	228.980	245.009	262.159	280.510	300.146	321.156	343.637	367.692
TÜKETİM MALZEMELERİ GİDERLERİ	750.000	802.500	858.675	918.782	983.097	1.051.914	1.125.548	1.204.336	1.288.640	1.378.844
ARAÇ YAKIT GİDERLERİ	50.000	53.500	57.245	61.252	65.540	70.128	75.037	80.289	85.909	91.923
TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	50.000	53.500	57.245	61.252	65.540	70.128	75.037	80.289	85.909	91.923
OTEL YENİLEME FONU	1.500.000	1.605.000	1.717.350	1.837.565	1.966.194	2.103.828	2.251.096	2.408.672	2.577.279	2.757.689
BASILU KAĞIT GİDERLERİ	50.000	53.500	57.245	61.252	65.540	70.128	75.037	80.289	85.909	91.923
DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.000.000	1.070.000	1.144.900	1.225.043	1.310.796	1.402.552	1.500.730	1.605.781	1.718.186	1.838.459
KAR / ZARAR	17.300.363	16.715.583	18.251.849	19.773.016	21.253.571	22.690.798	21.943.935	21.147.753	20.298.944	181.374.768
				NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	153.082.357 TRL				TOPLAM	360.750.579

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 itibarıyla 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 piyasadaki 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 = 3.50 olarak kabul edilerek TL'na çevrilerek tabloya eklenmiştir. Bu halde otelin maliyet yöntemine göre anahtar teslim fiyatı (KDV hariç toplam satış değeri) **165.378.233,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ				
	m²	Arsa Birim Değeri	Yapı Birim Maliyeti	Toplam Değer
ARSA ALANI	2.721,02	39.000,00		106.119.780
OTEL İNŞA ALANI	21.361,09		2.250,00	48.062.452,50
Oda Tipi	ADET	Tefriş Maliyeti (TL)		
Superior	102,00	30.000,00		3.060.000,00
Superior King	90,00	35.000,00		3.150.000,00
Deluxe	32,00	40.000,00		1.280.000,00
Deluxe (Köşe)	8,00	50.000,00		400.000,00
Toplantı Salonu	m²			
125 kişilik	295,00	1.750,00		516.250,00
65 kişilik	148,00	1.750,00		259.000,00
40 kişilik	80,00	1.750,00		140.000,00
30 * 2= 60 kişilik	190,00	1.750,00		332.500,00
20 kişilik	62,00	1.750,00		108.500,00
Restaurant	257,00	1.750,00		449.750,00
Ortak Alanlar	3.024,00	500,00		1.500.000,00
TOPLAM DEĞER				165.378.233

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 Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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)	165.378.233,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	153.082.357,-TL
NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	159.230,795,-TL ~159.230.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	850.000,-TL

Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde bölgedeki ticari mülklerin kapitilasyon oranı esas alınmış, yukarıda 4.1 bölümünde belirtildiği üzere bu oran %6.40 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın rapor tarihi itibarıyla aylık kirası;

$$159.230.000.- * 6.40\% / 12 = 849.226,- TL. \cong 850.000.- TL/AY$$

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" 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 bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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:

159.230.000,-TL (YÜZELLİDOKUZMİLYONİKİYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

187.891.400,-TL (YÜZSEKSEN YEDİMİLYON SEKİZYÜZDOKSANBİRBİNDÖRTYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Haric Kira Değeri:

850.000,-TL (SEKİZYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Kira Değeri:

1.003.000,-TL (BİR MİLYON ÜÇBİNTÜRKLİRASI)

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 21.361,09 m² x 1.610,-TL/m² (5-B) =34.391.355,-TL

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL - Satış; 1 USD: 3,5198-TL, 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8-2 Fotoğraflar

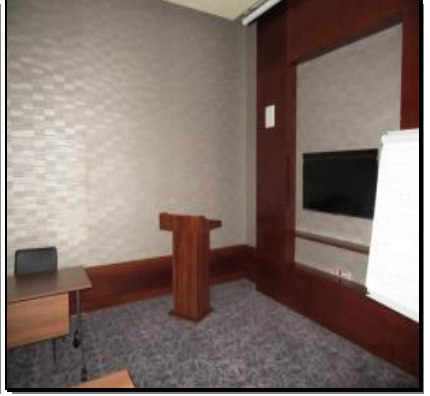


Otopark Katları



Zemin Kat (lobi ve Rstuarant)

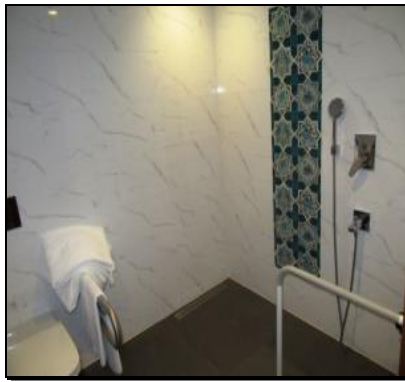


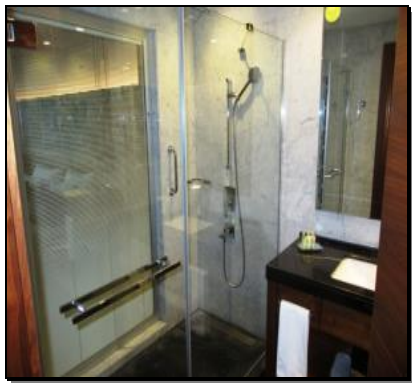


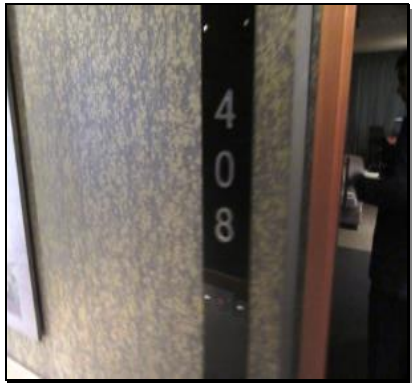
Oda Katları ve Oda Tipleri





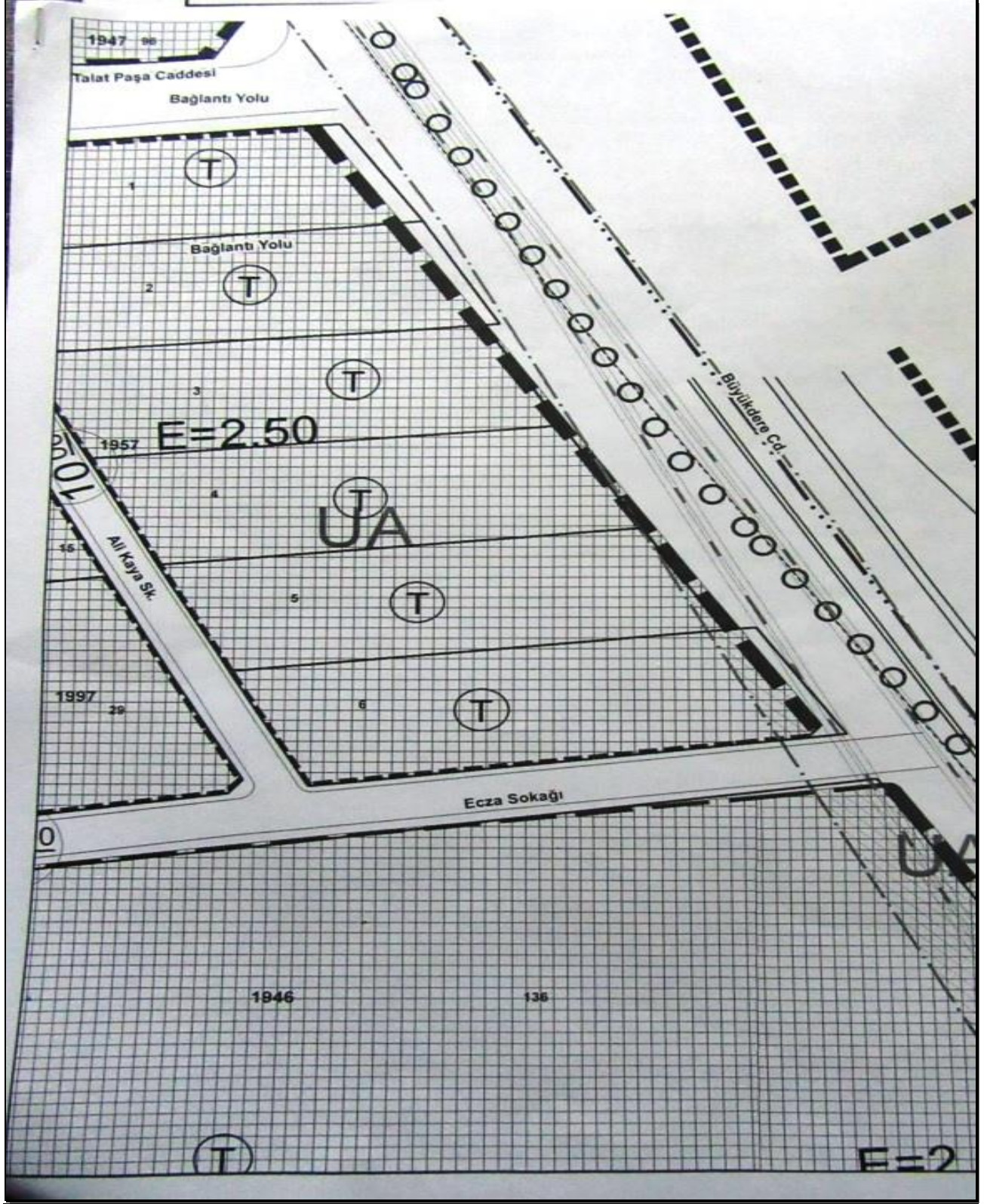






YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 02.01.2015		11. Başvuru tarihi: 11.06.2015	
2. Başvuru yapan şahıs: İSTANBUL		11. Başvuru no: 79147	
3. Başvuru adresi: ...		12. Başvuru türü: ...	
4. Başvuru tarihi: ...		13. Başvuru durumu: ...	
5. Başvuru adresi: ...		14. Başvuru türü: ...	
6. Başvuru tarihi: ...		15. Başvuru durumu: ...	
7. Başvuru adresi: ...		16. Başvuru türü: ...	
8. Başvuru tarihi: ...		17. Başvuru durumu: ...	
9. Başvuru adresi: ...		18. Başvuru türü: ...	
10. Başvuru tarihi: ...		19. Başvuru durumu: ...	
11. Başvuru adresi: ...		20. Başvuru türü: ...	
12. Başvuru tarihi: ...		21. Başvuru durumu: ...	
13. Başvuru adresi: ...		22. Başvuru türü: ...	
14. Başvuru tarihi: ...		23. Başvuru durumu: ...	
15. Başvuru adresi: ...		24. Başvuru türü: ...	
16. Başvuru tarihi: ...		25. Başvuru durumu: ...	
17. Başvuru adresi: ...		26. Başvuru türü: ...	
18. Başvuru tarihi: ...		27. Başvuru durumu: ...	
19. Başvuru adresi: ...		28. Başvuru türü: ...	
20. Başvuru tarihi: ...		29. Başvuru durumu: ...	
21. Başvuru adresi: ...		30. Başvuru türü: ...	
22. Başvuru tarihi: ...		31. Başvuru durumu: ...	
23. Başvuru adresi: ...		32. Başvuru türü: ...	
24. Başvuru tarihi: ...		33. Başvuru durumu: ...	
25. Başvuru adresi: ...		34. Başvuru türü: ...	
26. Başvuru tarihi: ...		35. Başvuru durumu: ...	
27. Başvuru adresi: ...		36. Başvuru türü: ...	
28. Başvuru tarihi: ...		37. Başvuru durumu: ...	
29. Başvuru adresi: ...		38. Başvuru türü: ...	
30. Başvuru tarihi: ...		39. Başvuru durumu: ...	
31. Başvuru adresi: ...		40. Başvuru türü: ...	
32. Başvuru tarihi: ...		41. Başvuru durumu: ...	
33. Başvuru adresi: ...		42. Başvuru türü: ...	
34. Başvuru tarihi: ...		43. Başvuru durumu: ...	
35. Başvuru adresi: ...		44. Başvuru türü: ...	
36. Başvuru tarihi: ...		45. Başvuru durumu: ...	
37. Başvuru adresi: ...		46. Başvuru türü: ...	
38. Başvuru tarihi: ...		47. Başvuru durumu: ...	
39. Başvuru adresi: ...		48. Başvuru türü: ...	
40. Başvuru tarihi: ...		49. Başvuru durumu: ...	
41. Başvuru adresi: ...		50. Başvuru türü: ...	
42. Başvuru tarihi: ...		51. Başvuru durumu: ...	
43. Başvuru adresi: ...		52. Başvuru türü: ...	
44. Başvuru tarihi: ...		53. Başvuru durumu: ...	
45. Başvuru adresi: ...		54. Başvuru türü: ...	
46. Başvuru tarihi: ...		55. Başvuru durumu: ...	
47. Başvuru adresi: ...		56. Başvuru türü: ...	
48. Başvuru tarihi: ...		57. Başvuru durumu: ...	
49. Başvuru adresi: ...		58. Başvuru türü: ...	
50. Başvuru tarihi: ...		59. Başvuru durumu: ...	
51. Başvuru adresi: ...		60. Başvuru türü: ...	
52. Başvuru tarihi: ...		61. Başvuru durumu: ...	
53. Başvuru adresi: ...		62. Başvuru türü: ...	
54. Başvuru tarihi: ...		63. Başvuru durumu: ...	
55. Başvuru adresi: ...		64. Başvuru türü: ...	
56. Başvuru tarihi: ...		65. Başvuru durumu: ...	
57. Başvuru adresi: ...		66. Başvuru türü: ...	
58. Başvuru tarihi: ...		67. Başvuru durumu: ...	
59. Başvuru adresi: ...		68. Başvuru türü: ...	
60. Başvuru tarihi: ...		69. Başvuru durumu: ...	
61. Başvuru adresi: ...		70. Başvuru türü: ...	
62. Başvuru tarihi: ...		71. Başvuru durumu: ...	
63. Başvuru adresi: ...		72. Başvuru türü: ...	
64. Başvuru tarihi: ...		73. Başvuru durumu: ...	
65. Başvuru adresi: ...		74. Başvuru türü: ...	
66. Başvuru tarihi: ...		75. Başvuru durumu: ...	
67. Başvuru adresi: ...		76. Başvuru türü: ...	
68. Başvuru tarihi: ...		77. Başvuru durumu: ...	
69. Başvuru adresi: ...		78. Başvuru türü: ...	
70. Başvuru tarihi: ...		79. Başvuru durumu: ...	
71. Başvuru adresi: ...		80. Başvuru türü: ...	
72. Başvuru tarihi: ...		81. Başvuru durumu: ...	
73. Başvuru adresi: ...		82. Başvuru türü: ...	
74. Başvuru tarihi: ...		83. Başvuru durumu: ...	
75. Başvuru adresi: ...		84. Başvuru türü: ...	
76. Başvuru tarihi: ...		85. Başvuru durumu: ...	
77. Başvuru adresi: ...		86. Başvuru türü: ...	
78. Başvuru tarihi: ...		87. Başvuru durumu: ...	
79. Başvuru adresi: ...		88. Başvuru türü: ...	
80. Başvuru tarihi: ...		89. Başvuru durumu: ...	
81. Başvuru adresi: ...		90. Başvuru türü: ...	
82. Başvuru tarihi: ...		91. Başvuru durumu: ...	
83. Başvuru adresi: ...		92. Başvuru türü: ...	
84. Başvuru tarihi: ...		93. Başvuru durumu: ...	
85. Başvuru adresi: ...		94. Başvuru türü: ...	
86. Başvuru tarihi: ...		95. Başvuru durumu: ...	
87. Başvuru adresi: ...		96. Başvuru türü: ...	
88. Başvuru tarihi: ...		97. Başvuru durumu: ...	
89. Başvuru adresi: ...		98. Başvuru türü: ...	
90. Başvuru tarihi: ...		99. Başvuru durumu: ...	
91. Başvuru adresi: ...		100. Başvuru türü: ...	

İmar Paftası



- 2.1- İKİ YOLDAN GENİŞ OLANI 1 DERECEDEDİR.
 2.2- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE 1 DERECEDEDİR.
 2.3- AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
 2.4-

28- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LEVENT ARASI METRO GÜZERGAH ALANINDA,

- 1- YERELAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
 - 2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL, GERİDİ VE İRTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMESİ SURETİYLE BU PARSELLERDE BRUT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALİ UYGULANACAKTIR.
 - 3- METROYA İRTİFAK TESİS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BAÇALARI 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, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, ASANSÖRLÜ)" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.
- 2- "İŞLİ-BEŞİKTAŞ-BEYOĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİBİLİTE ETÜD VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAH, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİNLİK KAZANACAK OLUP UYGULAMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."
- 3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI ŞEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK. AVAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBİN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENECEKTİR."
- 30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ :

A- TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA,

- 1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ 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.

2- PLANDA TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPI EMSALİ VERİLEN PARSELLERDE,

- 3.1- İRTİFA H. SERBESTTİR.
- 3.2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS. 0.35 MİN. TAKS.= 0.25, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS. 0.50 MİN. TAKS. 0.35DİR.
- 3.3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞAMAZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYABİLİR.
- 3.4- H= 15.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKİLDE KOMŞU MESAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.
- 3.5- ÖN-YAN VE ARKA BAHCİ MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
- 3.6- İŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHCİ MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.
- 3.7- İŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE 40.00 KOTLU 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- İŞLİ-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- İŞLİ-157 PAFTA, 1040 ADA, 14 PARSEL (VAKİF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİKAMETİ MER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANI"DIR.
 3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ TAKSİ DURAĞI, PARK&RİDE, OTOPARK ALANI VE 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- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYE TAHSİSLİ PARKERİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİÇ), 35 ARAÇLI LASTİKLİ TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBUS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAĞI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARKERİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİYACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİ NE HİZMET EDECEK, DIŞA KAPALI IN HOUSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONUM VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DIŞI KALAN PARKERİDE ALANI DIŞINDA TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDKİ FONKSİYONLARIN KULLANIMI HUSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL HUSUSLARINA GÖRE İŞLETME PLANI BELİRLENECEK OLUP, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELİLE PARKERİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKKAR ETÜD EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÜM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÜM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.
- 3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÜMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.
- 3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAHİ KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.

İŞLİ-36 PAFTA (ESKİ 418) 1199 ADA 239 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2005/38 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.

- 4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, 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
Sınıfı 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 JİMSANTİK SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ, 150 ARAÇLIK ÜSTÜ KAPALI OTOYAPARK

TESİS DEDEMAN GÜMŞEK NİR. 2013 GEN. A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.


Dr. Adnan ÖZKAN
Bakan a.
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 009840

Proje Görselleri

İRK CAD. NEO YAĞAM İŞ MERKEZİ NO:9 KAT:5 GÖKTÜRK-EYÜP / İSTANBUL

PROJE SORUMLUSUNUN

ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO	VERGİ DAİRESİ	İMZA
TANJU VERDA AKAN	MİMAR	61	5218	34 - 2048	ZİNCİRLİKUYE Y-0 12002990L	

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	MECİDİYEKÖY	BÜYÜKDERE CADESİ	303	1957	6	

ODALAR ARASI VİZE ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ HİZMET	STATİK HİZMET	KAT ADEDİ	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

Sişli
İlçesi **Esenyol** Mah. **309** pafta
11451 Ada **6** Parseldeki yapının K.P.
esas brüt inşaat alanı **21332** m² dir.
21332 m² işyeri _____ adet daire
için Kanal katılım payı proje onay safhasında
6.12.2013 Tarih _____ nolu makbuz
ile tahsil edilmiştir. **1537053325**
Beyoğlu Şube Müdürlüğü
Su Kanal ve Ruhsat Şefliği

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

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

Sişli
İlçesi **Esenyol** Mah. **309** Pafta **11451**
6 Parsel **259** / **12** tarih ve **7907** sayılı inşaat
durumuna göre **4.2.2013** tarih ve _____ sayılı İmarat
projesi incelemesi bakımından kabul edilmiştir. **2013510033**

- 1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI: Bölge her yıl olan katı atık tahliyesi için İ.S.K.İ. Kanal Ruhsat Müdürlüğüne başvurulmuş, sonuçta ile peşittir.
- 2) İ.S.K.İ. denetiminde yapılmayan atkısı kanal bağlantılarına İ.S.K.İ. Tarifeler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre ücret tahsil edilmiştir.


AYFETTİN YAZAR
JEOLOJİ MÜHENDİSİ

08 ŞUBAT 2013

Nuriye GÖBADAŞ
Şişli Su Kanal ve Ruhsat Şefi

Celal KAPICIOĞLU
Beyoğlu Şube Müdürü

İSTANBUL NÖRÜĞAZI-İB SAĞIŞI
İTİFAE DAİRE BAŞKANLIĞI
İTİFAE DESTEK HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Bu Proje SİNALARIN YANGINDAN KURTULMA YÖNETMENLİĞİ ile ilgili maddelerle incelenmektedir. Edimsizlik, işleri ve işleme rekabetsizliğinde ilaife müdahaleye geçilmesi hususunda mahallinde kontrol edilecektir.

30 tem 2012 / 6904

Madde 59'a göre tüm kapalı merdivenler basınçlandırılacaktır.

Tüm kapalı merdiven kapıları yangına dayanıklı malzemeden duman sızdırmaz ve kendiliğinden kapanacak şekilde yapılacaktır.

TS EN 12845 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 geçi olmayacaktır.

Kat koridorlarının mekanik duman tahliyesi yapılacaktır.

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

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

Acil durum asansörü yangın merdivenine ait yangın güvenli holü içinde bulunmalı ve bu yangın güvenli holü 5 - 10 m² arasında ve herhangisi bir boyutu 20'den az olmayacak şekilde düzenlenmelidir.

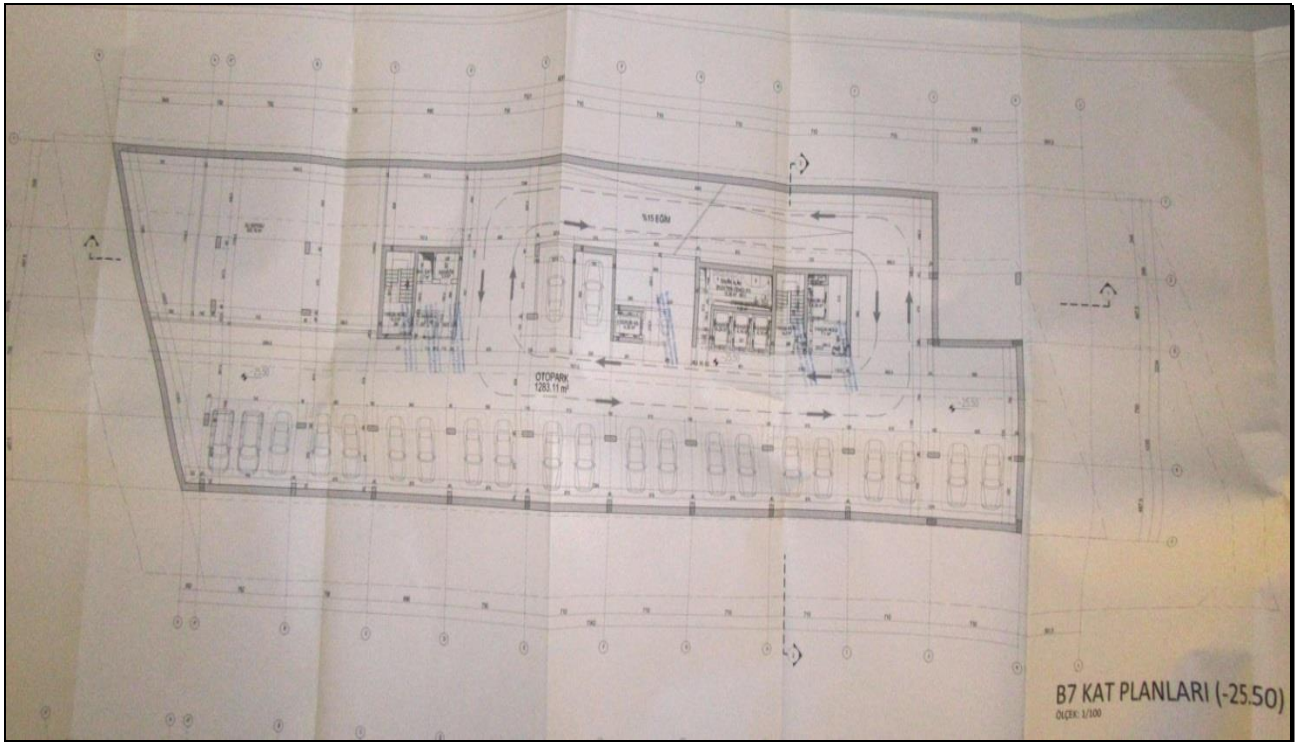
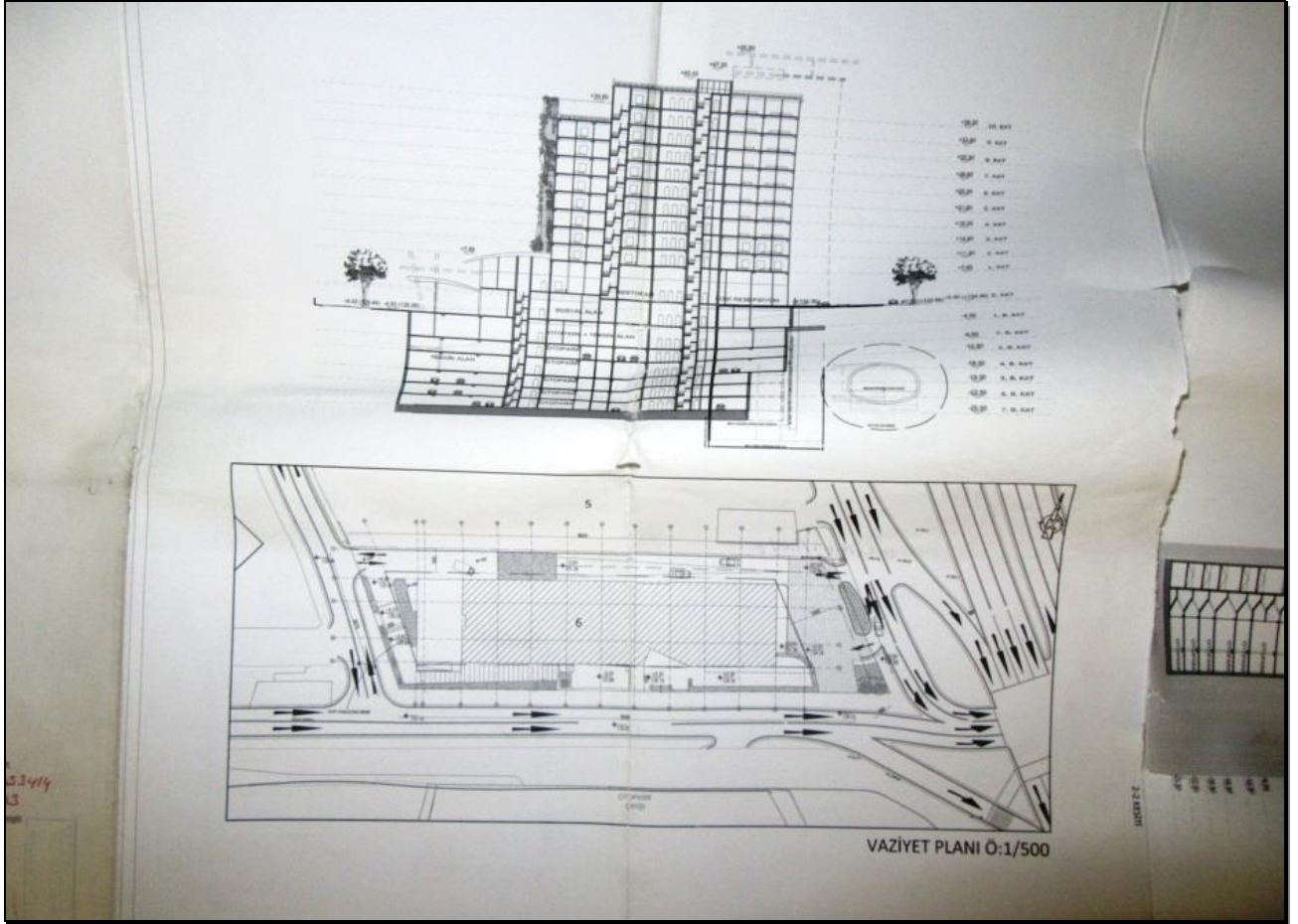
Çeşitli iç kısımları en çok 2m aralıklarla çeşitli en fazla 1,5m mesafelerde yağmurlama başlıklarını yerleştirilerek tephe olmaları sağlanmalıdır.

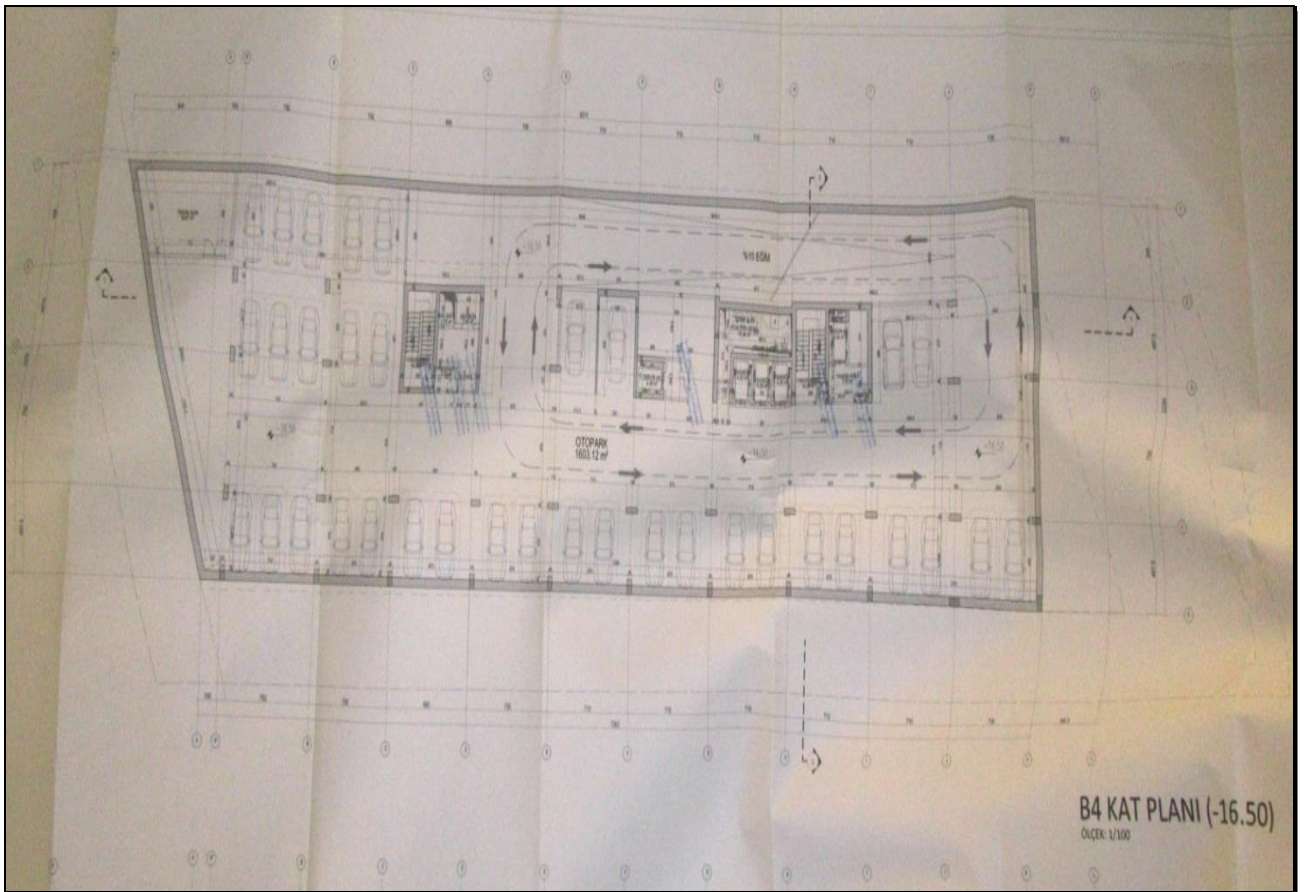
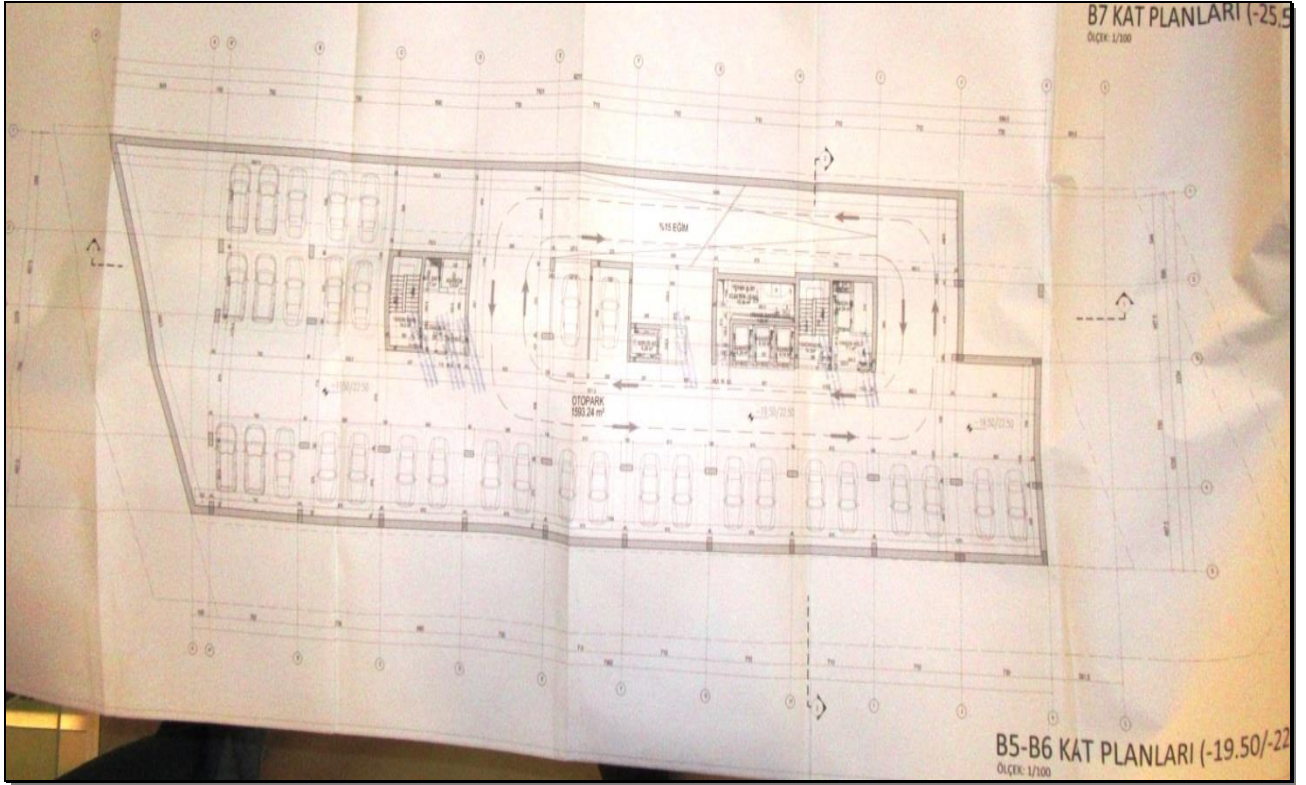
OTEL yerli sınırından Akaryakıt, LPG tesisatını içineki tank, pompa, dolun aletleri ve tesisatına minimum 25 metre emniyet mesafesi bırakılacaktır.

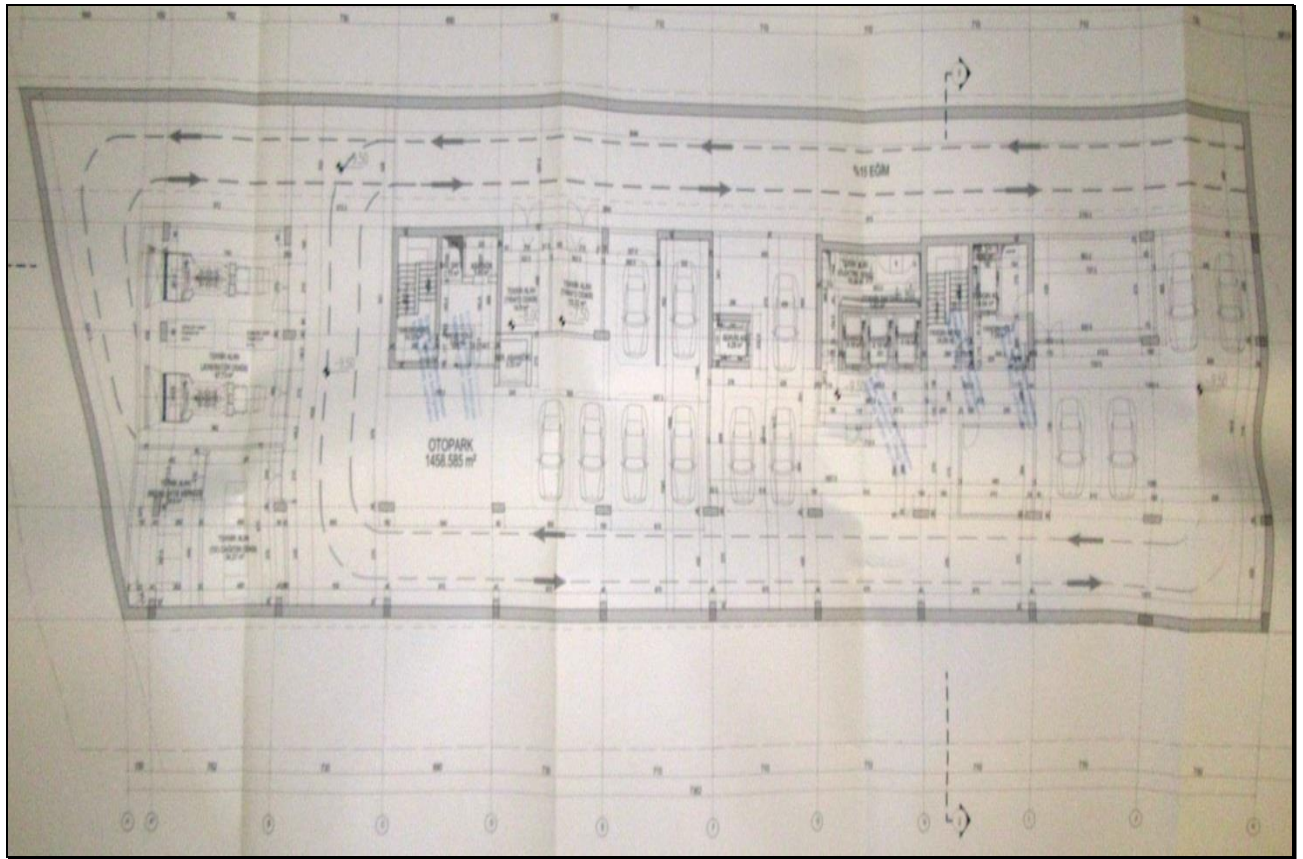
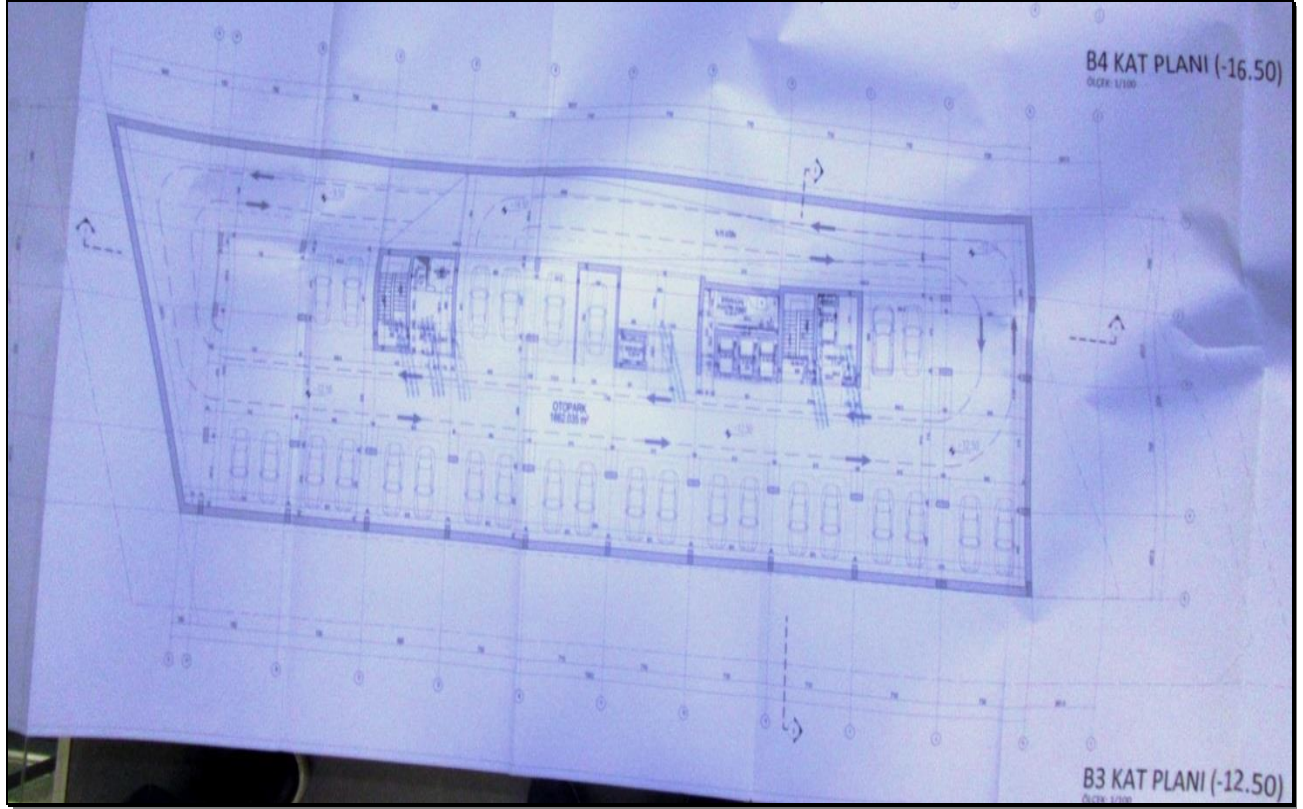
Binanın dış cephesinin zor alevlenici malzemeden imal edilmesi gerekir.

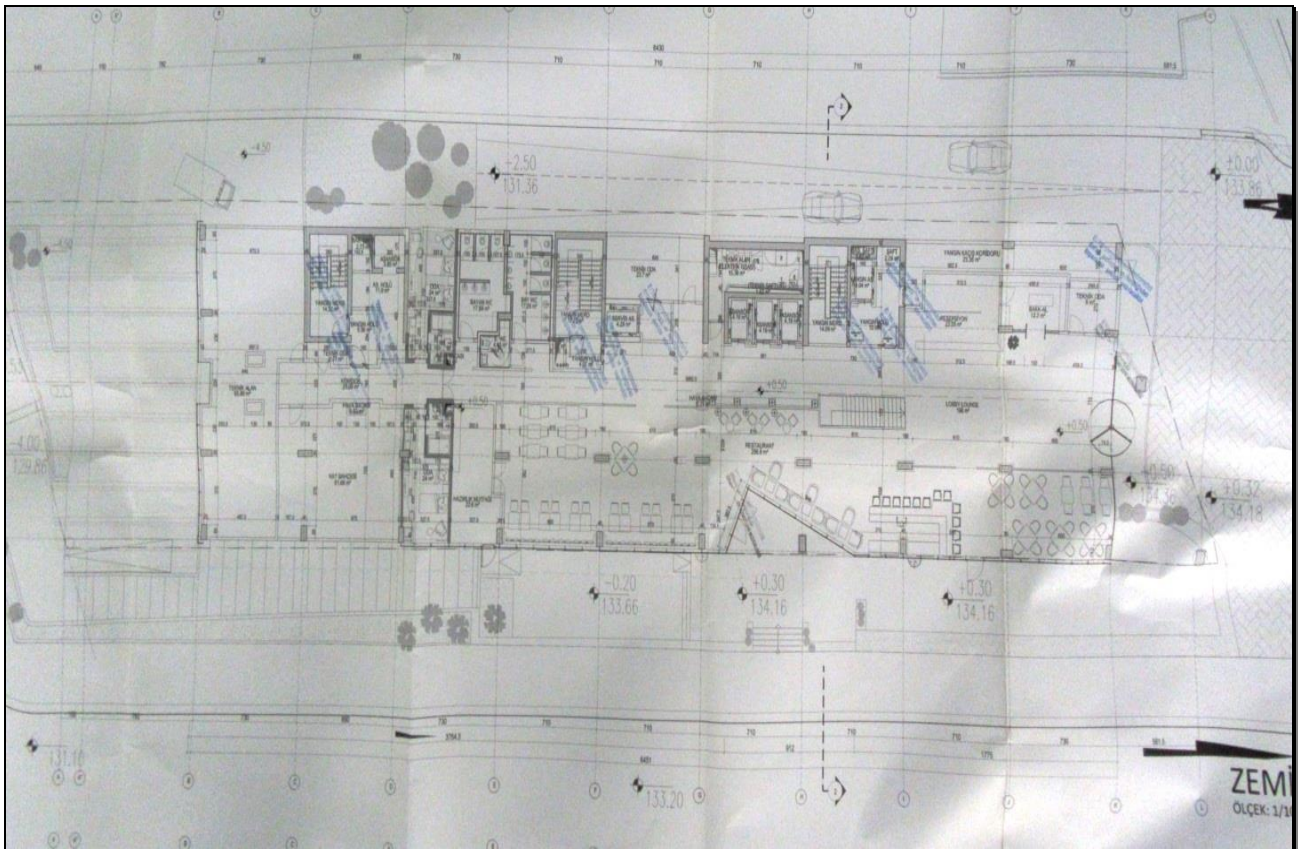
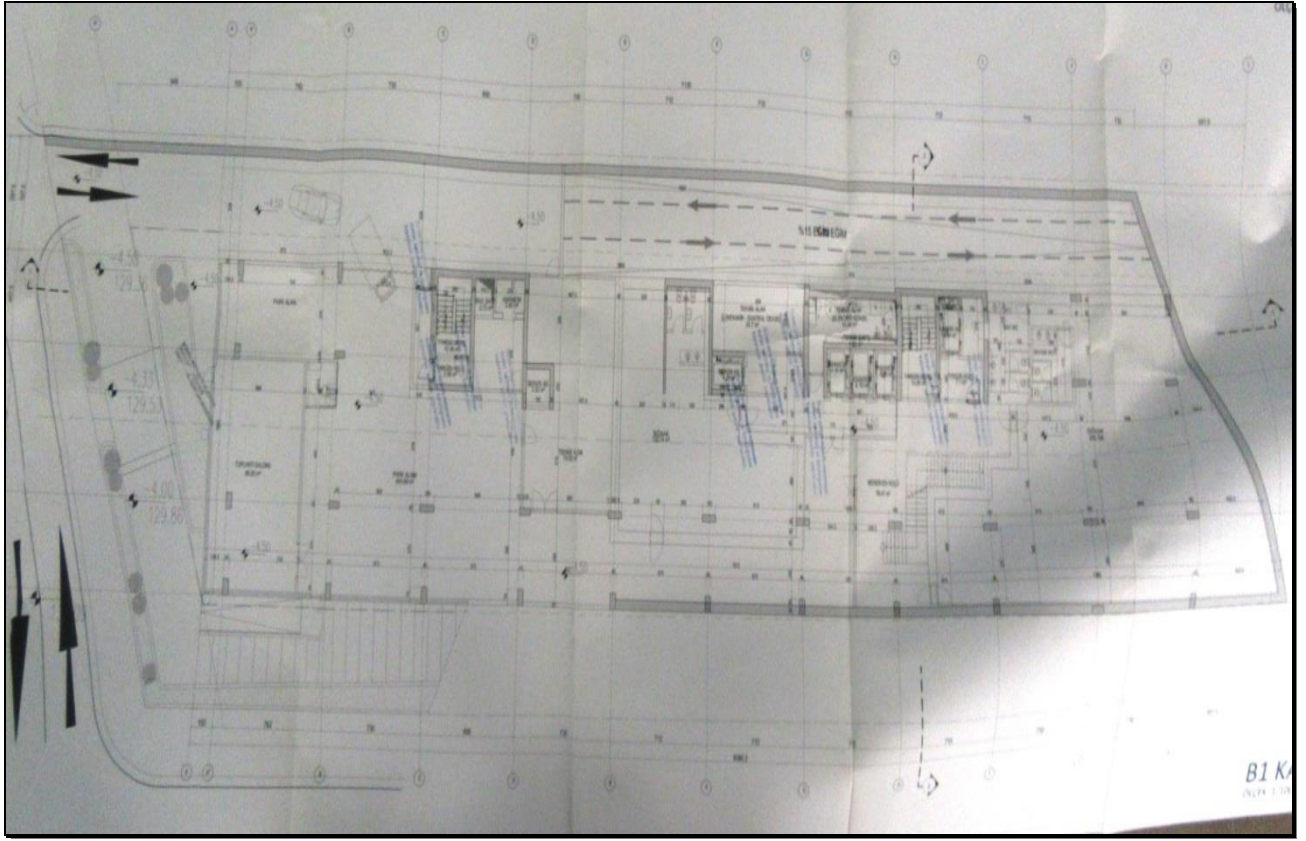
Emre HAKYEMEZ
İnşaat Mühendisi

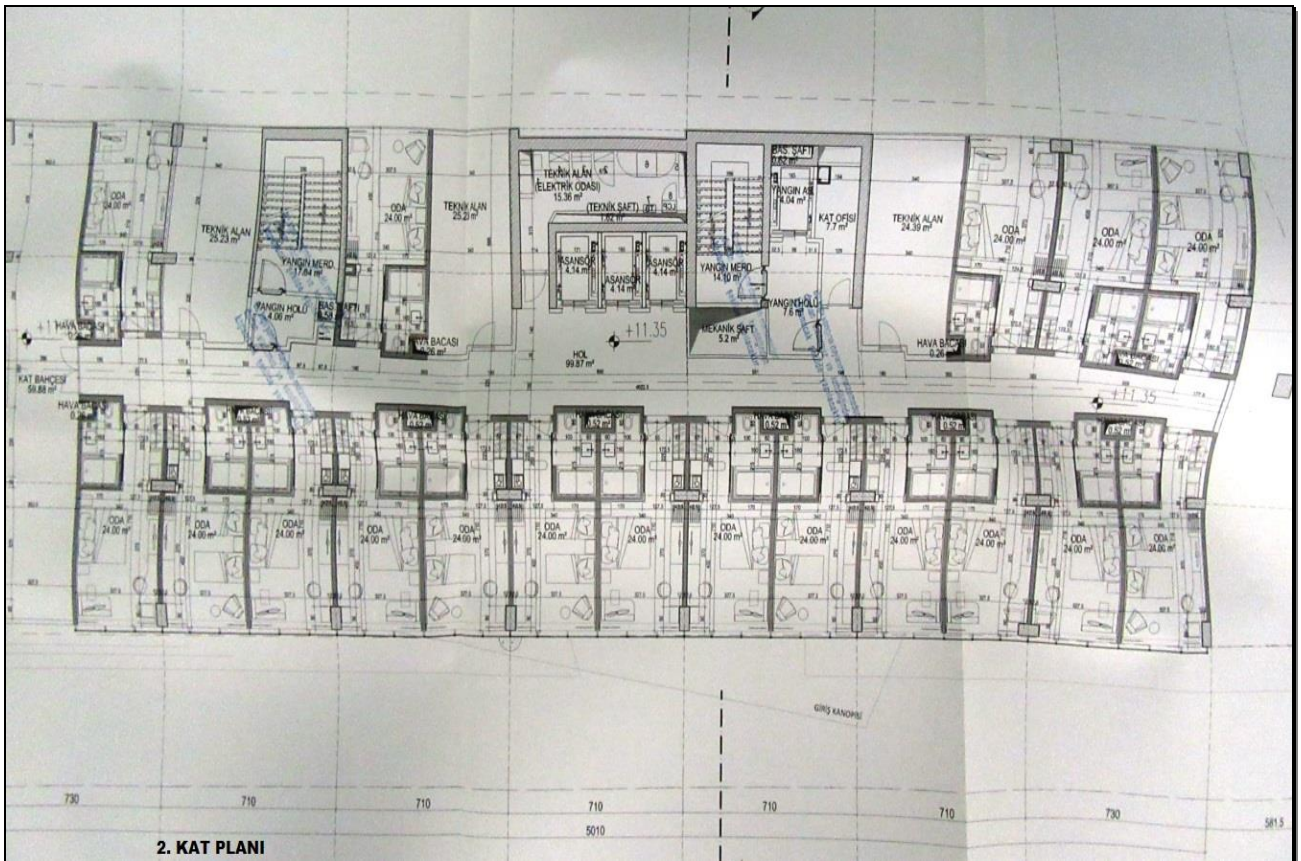
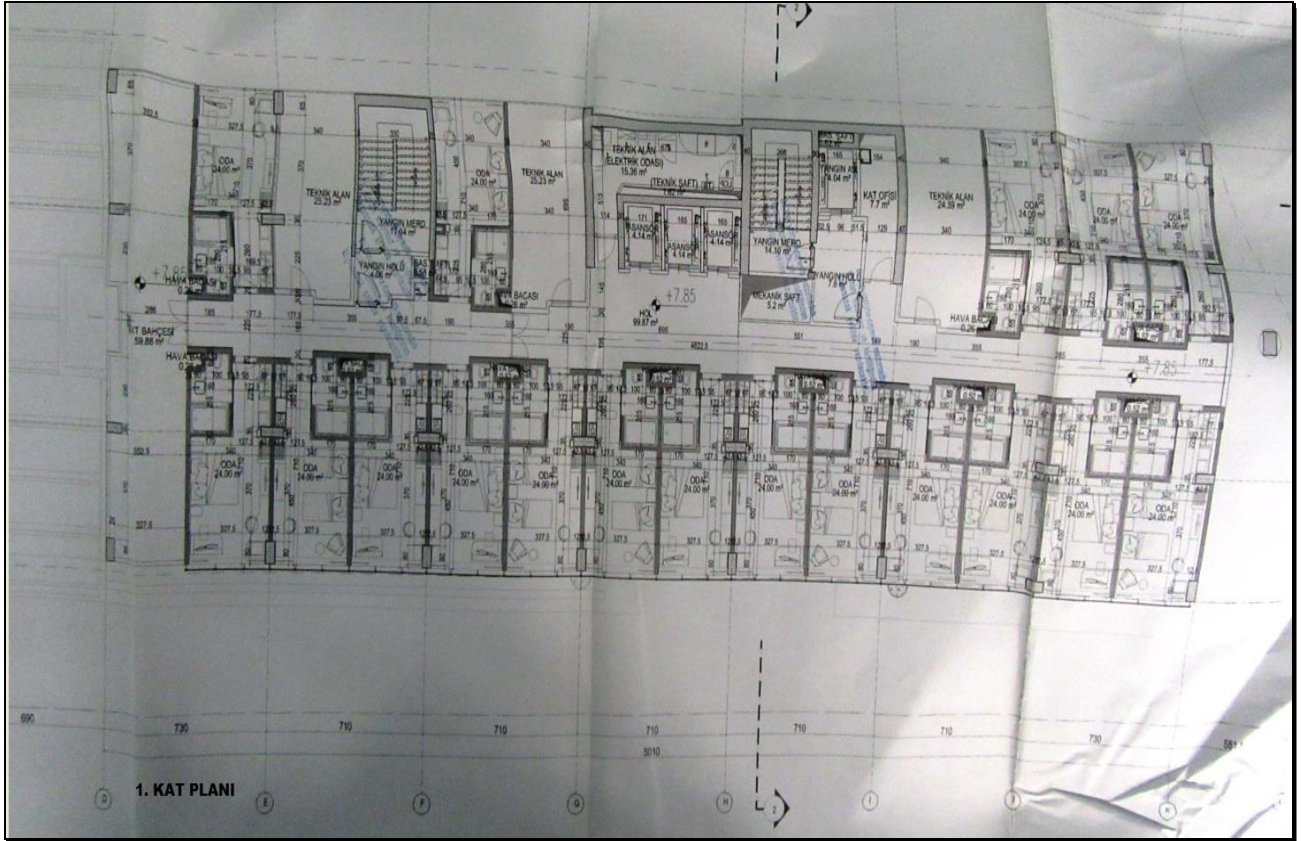
Fatih Funda CERBERER
Tehnik Büro Amiri

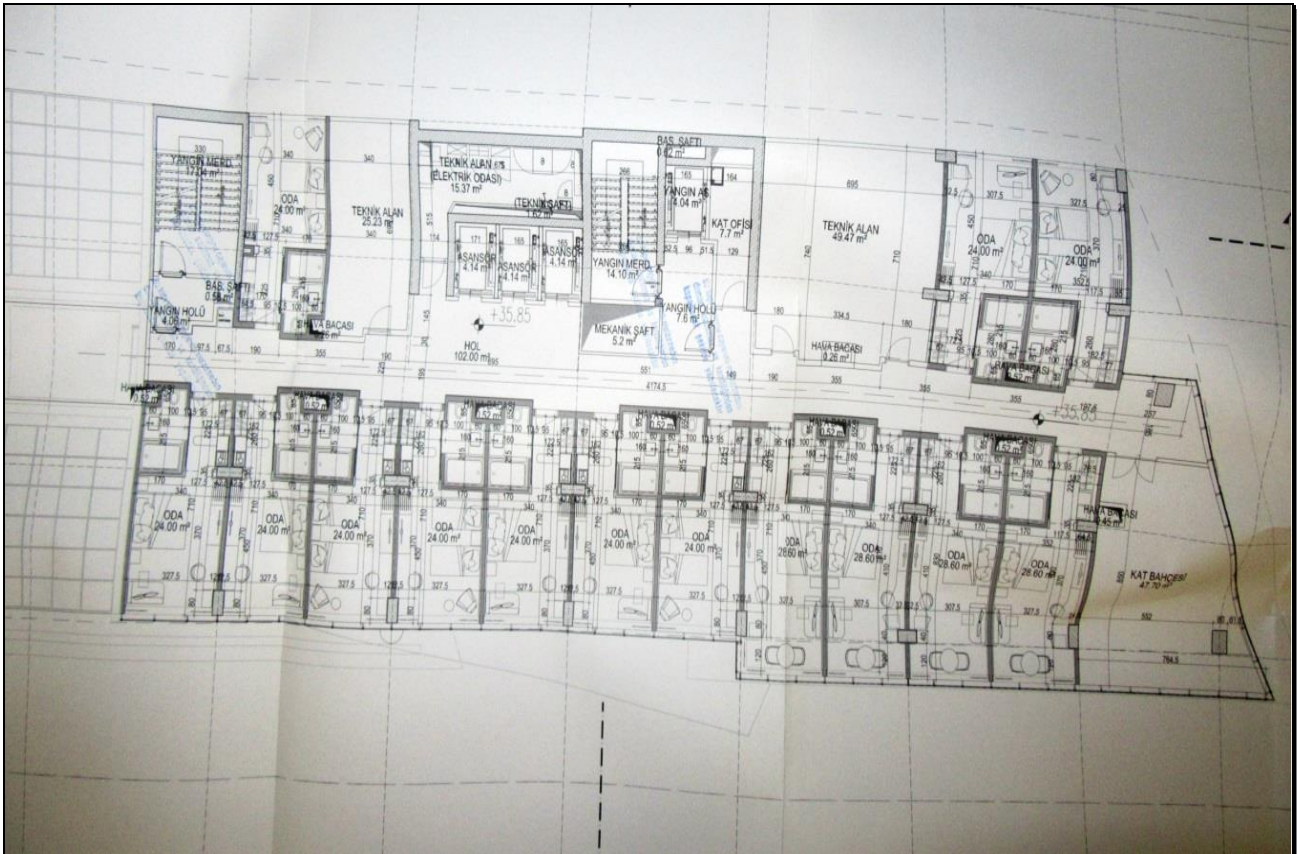
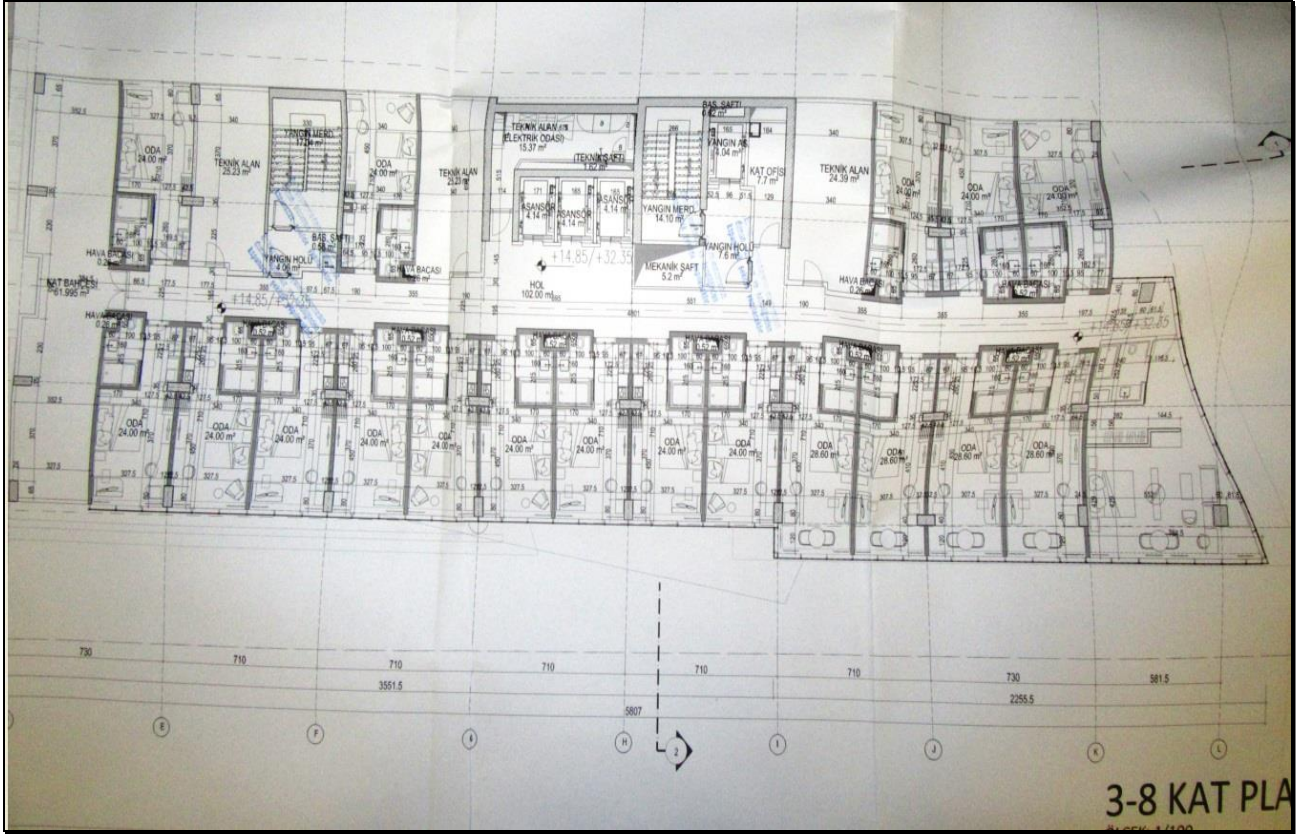


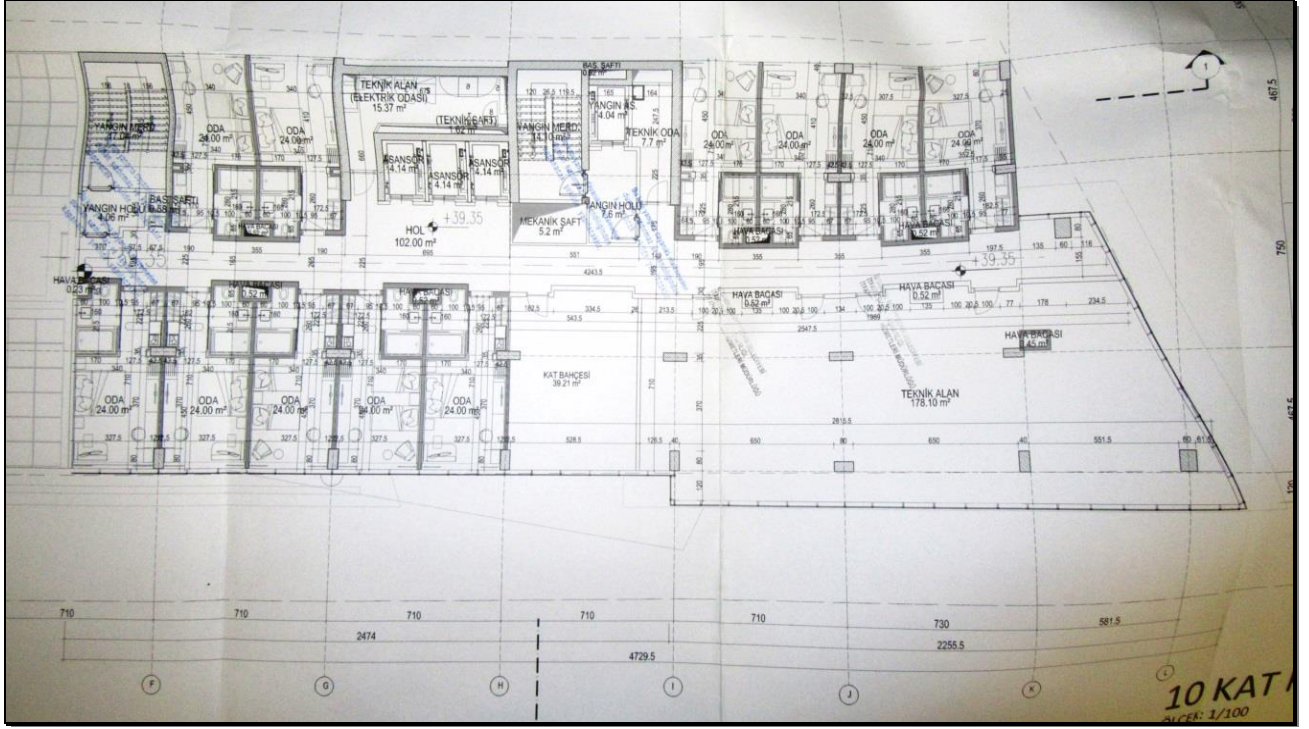













Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:42:40	2016-33296	20161114-912-F03131	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	24676893	Cilt / Sayfa No	73 / 7130	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Ada / Parsel	1957 / 6	
Kurum Adı	Şişli	Yüzölçüm	2721,02000	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
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 - 5805	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 13343		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)		19.09.2014 - 16148	

Tapu senedi

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	m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	18 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 24676893					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden.					
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.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile çerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</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 : 100811

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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANIİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organ'ının 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 tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C.
KONYA 9.
NOTERLİĞİ

İMZA SİRKÜLERİ

00470

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

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

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

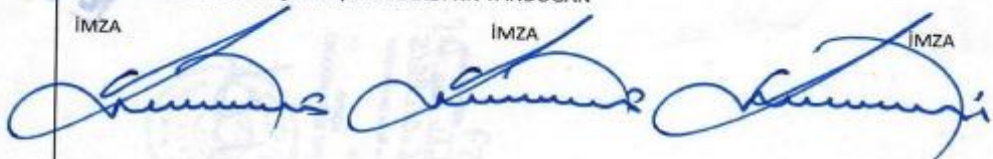
Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara 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 ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıterleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket adına 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 ihtirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında mürferiden vazededeceği 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 bulunduğuunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. **Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015**

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

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