

# Vakıf Gayrimenkul Değerleme

## DEĞERLEME RAPORU



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

**İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, MÜEYYETZADE MAHALLESİ,  
102 ADA, 3 PARSEL, ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞHANI  
DAHİLİNDE YER ALAN 1 BB NOLU "EKLENTİLERİ OLAN BANKA" VASIFLI  
TAŞINMAZ**

**KASIM 2015**

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 14.10.2015 tarih ve 2015/23-15 nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 14.10.2015 – 597950
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 numaralı parselde Altında bankası olan İşhanı vasıflı ana taşınmazda kain bodrum + zemin + 1 + 2 + asma kat, 1 bağımsız bölüm nolu "Eklentileri olan banka" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 23.11.2015
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	: 26.11.2015 / 597950
<b>SAHİBİ</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	: Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	Değerleme konusu Taşınmazın 23.10.2015 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde 16.12.1964 tarih 7403 yevmiye nolu irtifak beyanı (bu parsel aleyhine/lehine 2 parsel lehine/aleyhine merdivenler, aydınlık mahalli, kalorifer kazanları, çift asansör, elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde irtifak hakkı) dışında herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
<b>İMAR DURUMU</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Alanında, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parsel Altında bankası olan kargir İşhanı vasıflı ana taşınmaz dahilinde, 105840/216000 arsa paylı, bodrum + zemin + 1 + 2 + asma kat, 1 nolu "Eklentileri olan banka" vasıflı bağımsız bölüme değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. <b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 30.000.000-TL (Otuzmilyon TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</b> <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 176.000-TL (Yüzyetmişaltıbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</b> <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 2.112.000-TL (İkimilyonyüzonikibin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Kadir Levent KOCAELİ ( SPK LİSANS NO: 402351)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:**

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkulün Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4.7.1- Olumlu Faktörler
  - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
  - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
  - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
  - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

## **BÖLÜM 6 SONUÇ:**

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
  - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
  - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
  - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

## **EK 1**

## **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-15 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2015 tarihinde, 597950 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kain "Altında Bankası Olan Kargir İşhanı" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde yer alan 105840/216000 arsa paylı, bodrum + zemin + 1 + 2 + asma kat, 1 nolu "Eklentileri Olan Banka" vasıflı bağımsız bölümün yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

### **1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bahadır Erdil tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından 26.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Beyoğlu İlęesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kain "Altında Bankası Olan Kargir İşhanı " Vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan 105840/216000 arsa paylı, bodrum + zemin + 1 + 2 + asma kat, 1 nolu "Eklentileri Olan Banka" vasıflı bağımsız bölümün UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri**; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

### **1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-15 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

### 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme**, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme** 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon** ve **Diyarbakır'** da **2 Şubesi** bulunmaktadır.

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK)** mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

*Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA*



## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkule, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ilk çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

### Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
<b>Genel Toplam:</b>		<b>100</b>	<b>743.000.000,00 TL</b>

## 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kâin "Altında Bankası Olan Kargir İşhanı" Vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan 105840/216000 arsa paylı, bodrum + zemin + 1 + 2 + asma kat, 1 nolu "Eklentileri Olan Banka" vasıflı bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

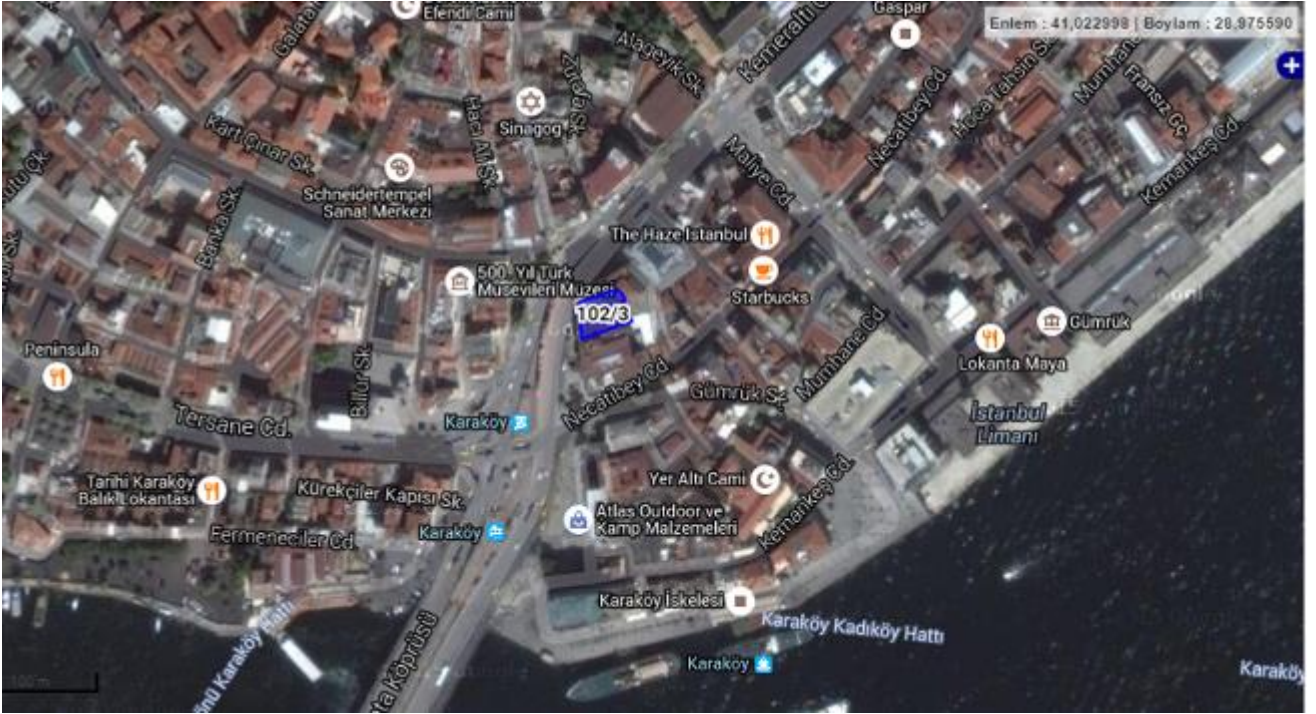
## **BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

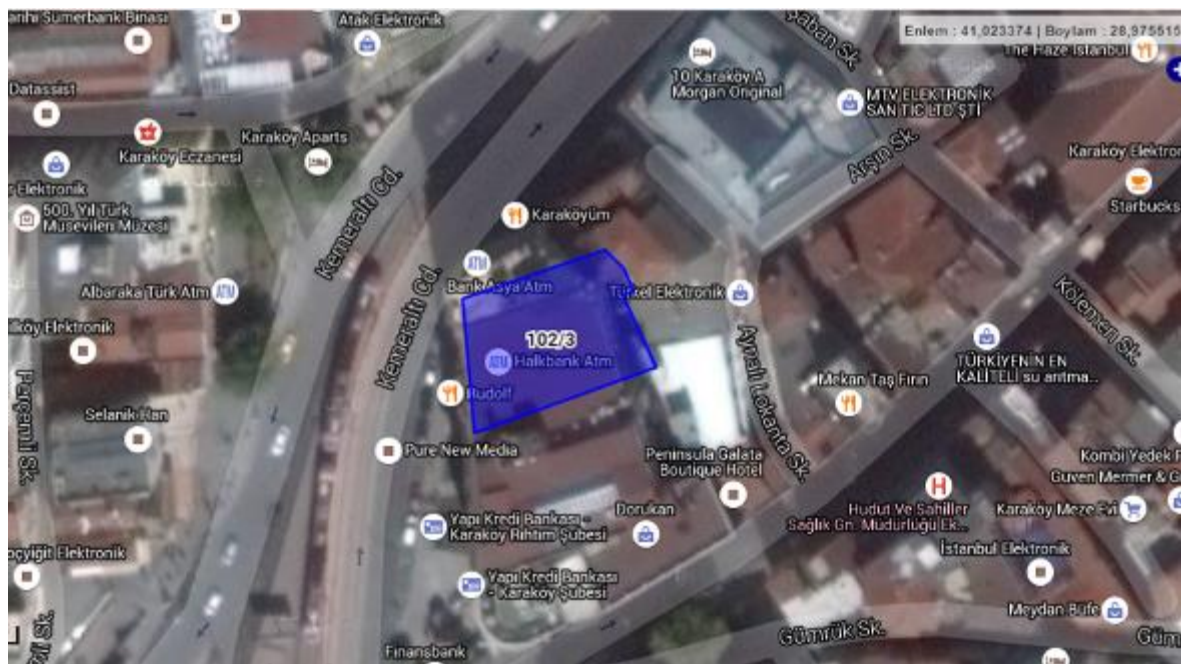
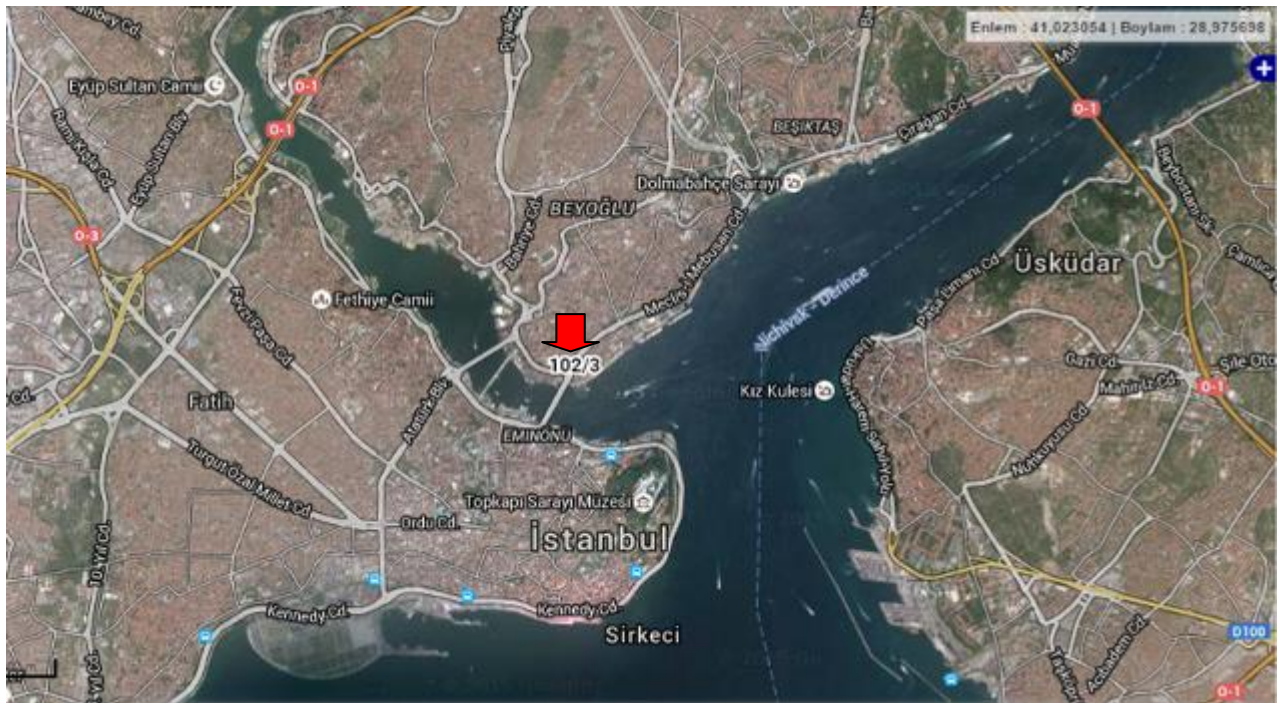
Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi içerisinde, Kemeraltı Caddesi'ne cephe konumunda bulunan No:4 kapı numaralı Karaköy Palas dahilinde 1 bağımsız bölüm nolu "Eklentileri Olan Banka"dır. Bağımsız bölümün tamamı mahallinde T. Halk Bankası İstanbul Karaköy Şubesi olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu Karaköy bölgesi İstanbul İli'nin en eski ve geleneksel ticaret, ulaşım ve hizmet bölgesi olarak da bilinmektedir. Yapılaşma tarihi doku içerisinde, bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; İETT Genel Müdürlüğü, Taksim Tüneli Karaköy İstasyonu, Tramvay İstasyonu, Deniz Ulaşım İskeleleri, Perşembe Pazarı, Bankalar Caddesi, Tarihi İşhanları, Otel İşletmeleri, Kemankeş Kara Mustafa Paşa Camii, Sabancı Üniv. İletişim Fakültesi, Eşkenazi Sinagogu bulunmaktadır. Taşınmaz, merkezi konumda, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım deniz ve kara yolu ile çok kolaydır.

## KROKİ:







### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Beyoğlu
<b>Köyü</b>	--
<b>Mahallesi</b>	Müeyyetzade
<b>Sokağı</b>	--
<b>Mevkii</b>	--
<b>Pafta No</b>	113
<b>Ada No</b>	102
<b>Parsel No</b>	3
<b>Yüzölçümü</b>	583,00 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayri. Niteliği</b>	Altında Bankası Olan Kargir İşhanı
<b>B. Bölümün niteliği</b>	Eklentileri Olan Banka
<b>Arsa Payı</b>	105840/216000
<b>Katı</b>	Bodrum + Zemin + 1 + 2 + Asma
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	1
<b>Sayfa No</b>	291
<b>Cilt No</b>	3
<b>Tapu Tarihi</b>	28.10.2010
<b>Yevmiye No</b>	8853
<b>Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Hissesi</b>	Tam
<b>Edinme Sebebi</b>	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz için 23.10.2015 tarihinde alınan Takbis belgesi üzerinde aşağıdaki kısıtlayıcı olmayan beyanlara rastlanılmıştır.

*Beyan: YÖNETİM PLANI: 28.02.1975 TARİH YEVMIYE:0*

*İrtifak: M. BU PARSEL ALEYHİNE 2 PARSEL LEHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYALI A İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALLİ, KALORİFER KAZANLARI ÇİFT ASANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLAERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İNTİFAK HAKKI 16.12.1964 TARİH, 7403 YEVMIYE*

*İrtifak: M. BU PARSEL LEHİNE 2 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYALI A İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALLİ, KALORİFER KAZANLARI ÇİFT ASANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLAERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İNTİFAK HAKKI 16.12.1964 TARİH, 7403 YEVMIYE*

**NOT:** Tapu kaydında yer alan takyidatlar komşu 2 parsel ile değerlemeye konu 3 parselin birbirleri üzerinde han girişi tesisat holü kısmından elektrik kablosu, su borusu ve kalorifer tesisatı boruları geçirilmesi ile ilgili olup, taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

### **3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)**

#### **➤ Tapu senedi;**

Değerlemeye konu taşınmaz; kat mülkiyeti kurulmuş, 1 nolu bağımsız bölüm niteliği " Eklentileri Olan Banka " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### **➤ İmar Pafta Sureti;**

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsel için ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Beyoğlu Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

#### **➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri**

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Muayene ve kullanma İzni Raporu Belgesinde Belirtilen Ruhsat (İlgili Belge Dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır) 11.07.1972 Tarih 4736-3/24 nolu yapı Ruhsatı Belgesi,

#### **➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi**



İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 04.04.1974 Tarih, 675 sayılı mevcut Karaköy Palasın aydınlığının kapatılmasının çelik konstrüksiyonun betonarme karkasa tahvili ve tadilat için verilmiş Yapı kullanma izin belgesidir.

#### **➤ Mimari Proje**

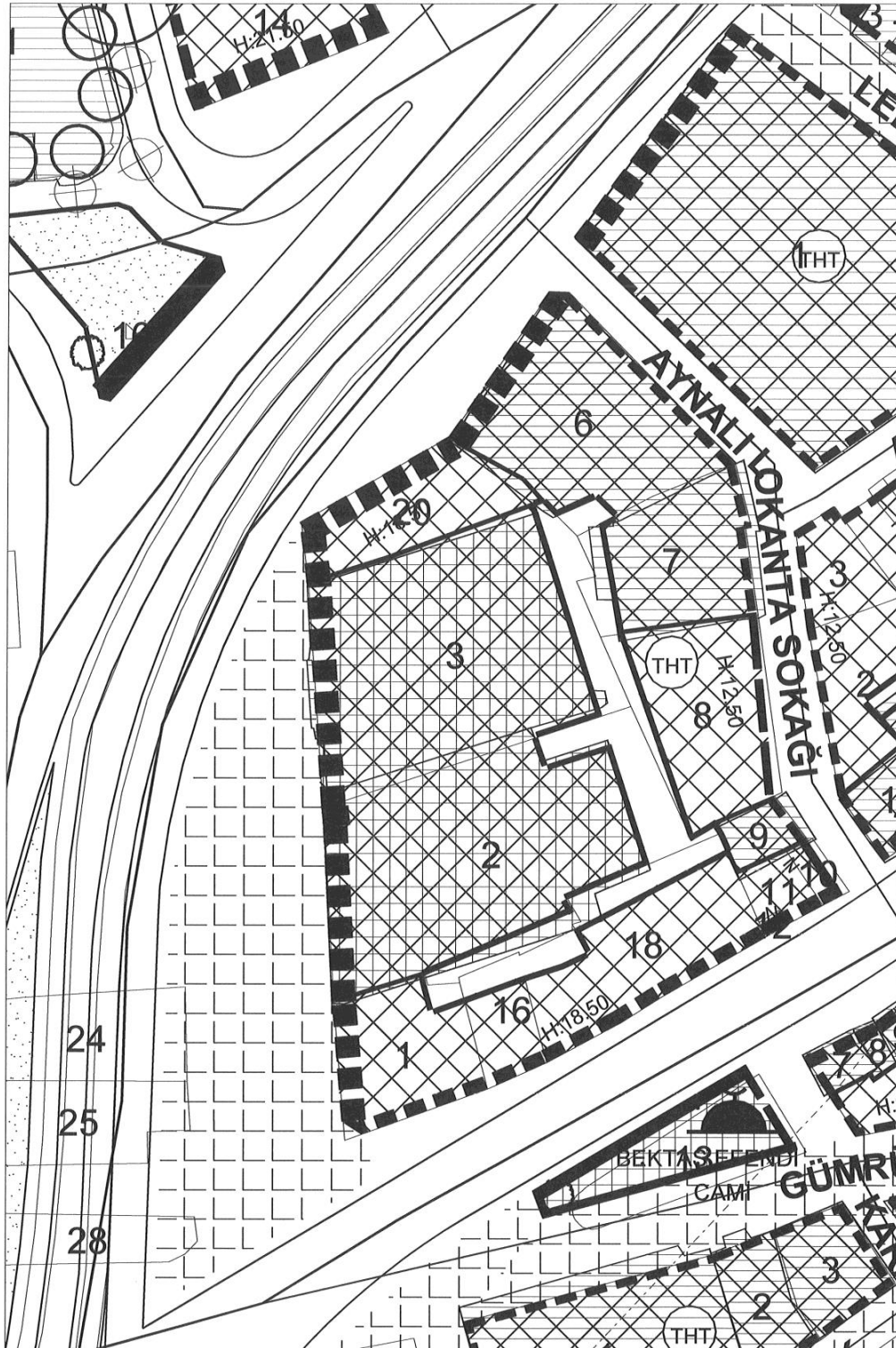
İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Muayene ve kullanma izin Belgesinde Belirtilen 14.07.1971 Tarih 3938 nolu ve 11.07.1972 Tarih, 4736 sayılı olmak üzere İki Adet mimari Projesi olduğu belirtilmektedir. İmar Müdürlüğü arşivinde dosyasında her iki mimari projesi de incelenmiştir. Beyoğlu Tapu Müdürlüğünde Kat Mülkiyetine esas 11.04.1972 tarih, 4736 sayılı mimari projesi incelenmiş olup; 11.04.1972 tarih, 4736 sayılı projesinin yasal projesi olduğu tespit edilmiştir.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Alanında, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

	T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	26 Kasım 2015 .../.../2015
<p>Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği Sayı : 85296374/310.99/2015-13898 <i>60.6303 6.358114</i> Konu : 102 Ada 3 Parsel <i>9 - 13793</i></p>		
<p>VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME Eti Mh. Ali Suavi Sk. No:1 Maltepe-İST.</p>		
<p>İlgi : 22.10.2015 tarih ve 2015.İST.003933-1 sayılı yazınız.</p>		
<p>Beyoğlu, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, 113 pafta, 102 ada, 3 parsel sayılı yere ait ilgi yazınızda son üç yıl içindeki imar durumu değişiklikleri sorulmaktadır. İmar durumu değişiklikleri aşağıda sıralanmıştır.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1- 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılabilecektir.</li> <li>2- İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla imar planlarının iptaline karar verilmiş ve 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenmektedir.</li> <li>3- Danıştay 6.Dairesi kararıyla İstanbul 10.İdare Mahkemesinin iptal kararı bozulmuş ve imar planı şartlarına (1.maddeye) geri dönülmüştür.</li> </ol>		
<p>Bilgilerinize rica ederim.</p>		
		 İlhan TURAN Belediye Başkanı a. Teknik Başkan Yardımcısı
<p>Ek:1- 1/1000 ölçekli imar plan örneği. 2- Plan notu fotokopisi.</p>		
<p><small>Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul Tel: 444 0 160 www.beyoglu.bel.tr</small></p>		







### **3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı**

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Alanında, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 28/10/2010 tarih ve 8853 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

### **3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu**

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

### **3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

## **BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

#### **İstanbul İli**

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2007 yılında 12.573.836 olan İstanbul nüfusu, 2008 yılında 12.697.164, 2009 yılında 12.915.158 ve 2010 yılında da 13.255.685 kişi olmuştur. 2014 yılı TÜİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km<sup>2</sup> olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak

Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağılı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir. Yaklaşık 14 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır. Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

## **Tarihi**

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir.M.Ö. 5500 yıllarına ait fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nun, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

## **Coğrafya ve İklim**

### **Coğrafya**

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

## İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

## Beyoğlu,

İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km<sup>2</sup>'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Beyoğlu ilçesi, 20 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe giren 491 sayılı kanunla kurulmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Beyoğlu ilçesi; Merkez, Beşiktaş, Kemerburgaz, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. 1930'da Beşiktaş ilçesinin kurulmasıyla önce Beşiktaş bu ilçeden ayrıldı. 1935 sayımında Merkez bucağının 3, Kemerburgaz bucağının 10, Şişli bucağının 2 köyü ve Taksim, Beyoğlu ilçesini oluşturuyordu. Kemerburgaz bucağı 1936'da kurulan Eyüp ilçesine, Şişli bucağı da 1954 kurulan Şişli ilçesine bağlandı. 1970'ten beri Beyoğlu ilçesi, mahallelerden oluşan bir idari yapıya sahiptir. Bugün Beyoğlu ilçesi 45 mahalleden oluşmaktadır. 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de büyükşehir ve ilçe belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü aldı.

## Etimoloji

Tarihî yarımadaanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağdan itibaren, Yunanca'da "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" (Πέρα) adıyla anılmaktaydı.[2] Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II.

Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyeti kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlanıldığını belirtir. 1925 yılında Pera kullanımını resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı.

## Tarih

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağlık bahçelik bir alandı. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dörtyol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro

vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı.

Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terk etmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir.

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir. 2014 ADNK sistemine göre ilçe nüfusu 241,520 kişiden oluşmaktadır.

Beyoğlu İlçesi eğitim kurumları açısından zengindir. İlçe sınırları içindeki yükseköğretim kurumları arasında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu Kampüsü ayrıca Beykent, Haliç ve Bilgi üniversitelerinin bazı birimleri bulunur. Beyoğlu İlçesi'nde 15 yaşın üzerindeki nüfusta okuma yazma bilenlerin oranı yüzde 84.83'tür.

İlçe sınırları içinde 31 ilköğretim okulu ve 30 ortaöğretim kurumu vardır. Galatasaray Lisesi, Beyoğlu Anadolu Lisesi, İstanbul Özel Alman Lisesi, İtalyan Lisesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Avusturya Lisesi, Sainte-Pulchérie Fransız Lisesi Beyoğlu'ndaki yüzyıldan eski eğitim kurumlarıdır. Ayrıca Ermeni ve Rum azınlıklara yönelik hizmet veren eğitim kurumları da vardır. İlçe sınırları içinde 12 hastane, 29 poliklinik ve dispanser ve 7 sağlık ocağı bulunur

\*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve [tr.wikipedia.org](http://tr.wikipedia.org) resmi web siteleri.

## **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi,**

### **Mevcut**

#### **4.2.1 Makro Ekonomik Veriler**

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia



fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

#### **4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

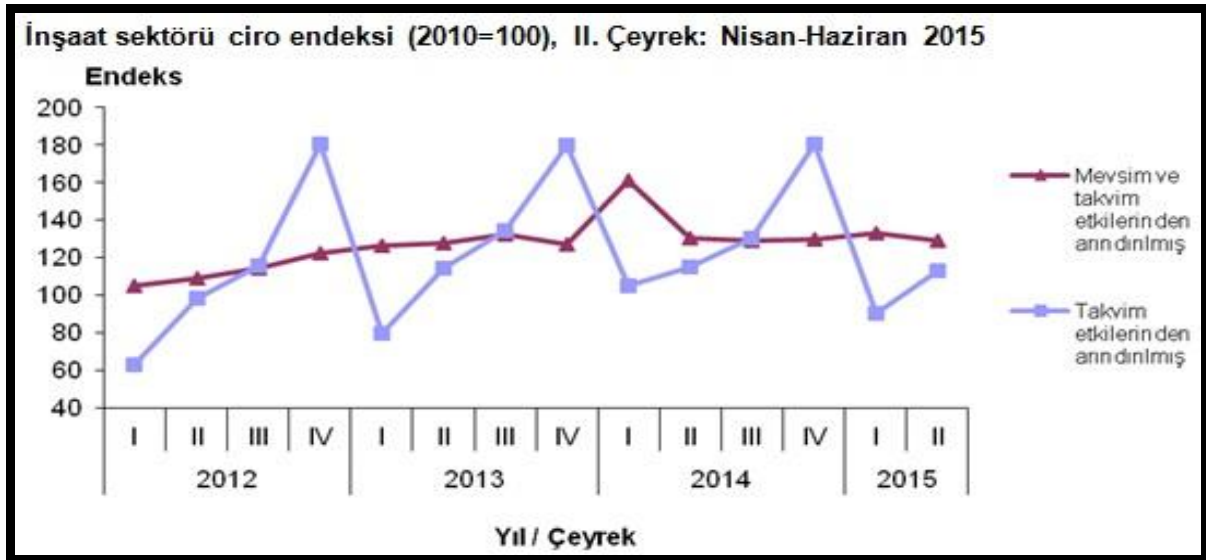
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotifi" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

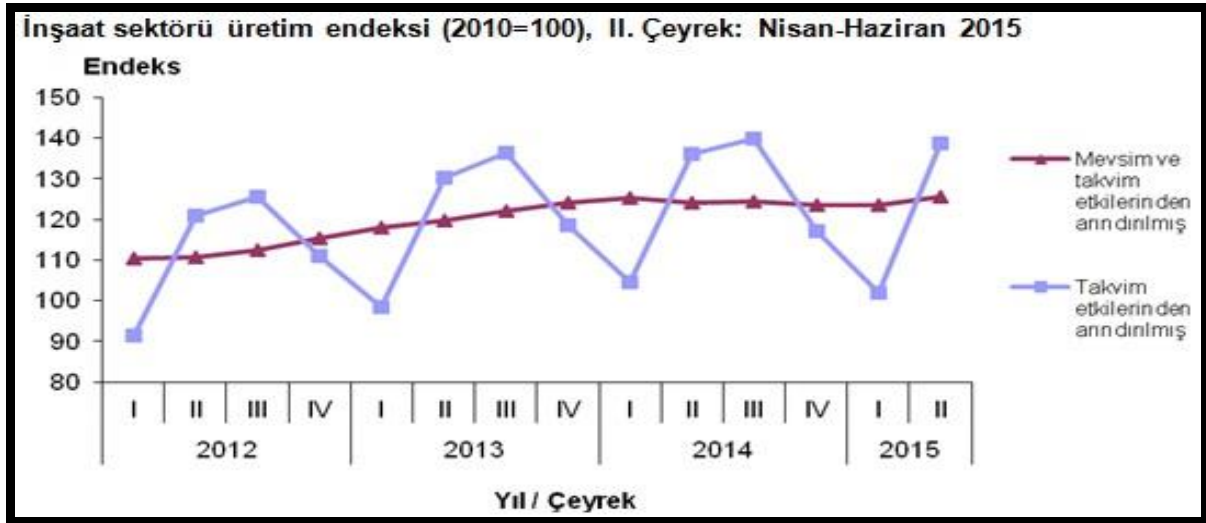
### **İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



### **İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



**İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	-1,6	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	1,8	138,6	1,8	125,5	1,5

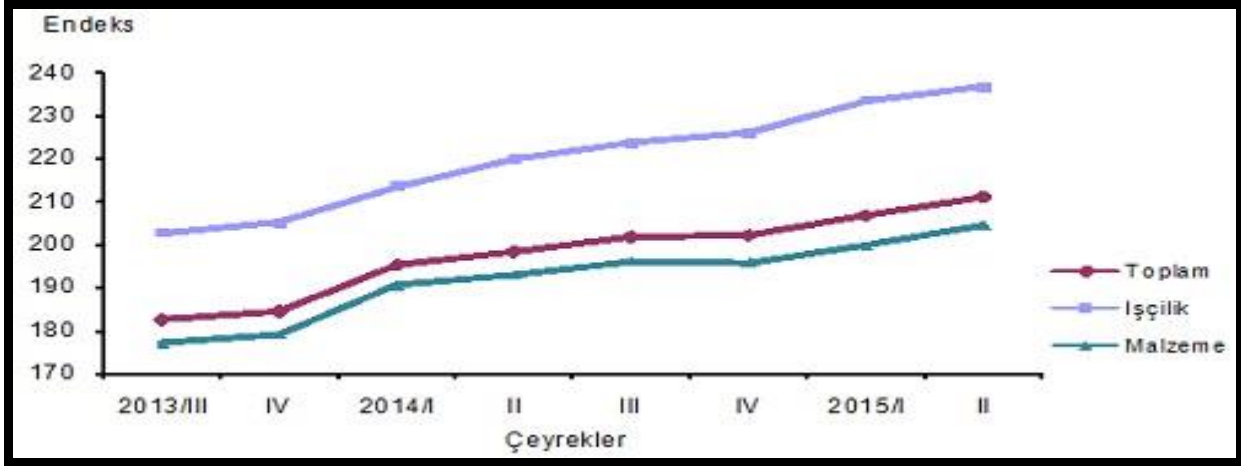
**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015** Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

**Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015**

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

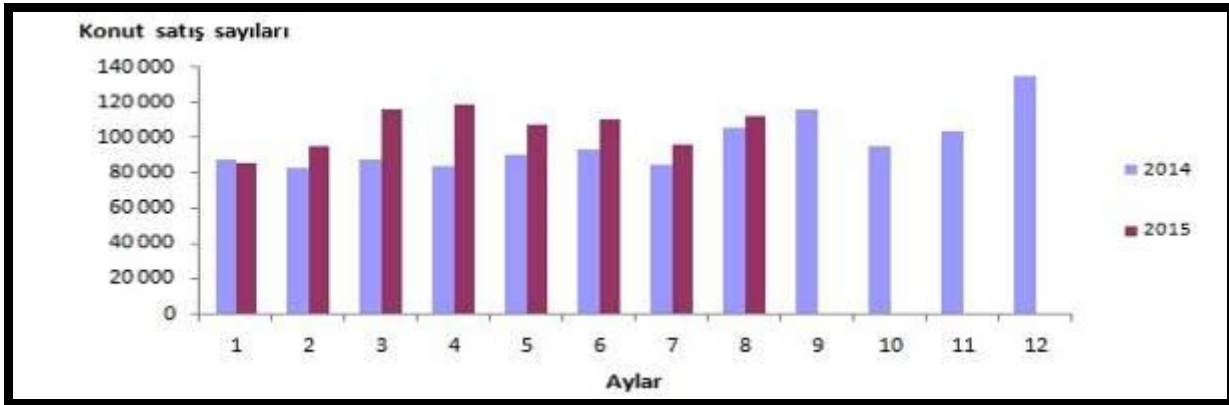
### Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



### Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2014-2015



### İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk

sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

### **Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.**

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

### **Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015      Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015**



### **Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

### **İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılar 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleştirdi.**

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile

Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

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

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

### **Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015**

#### **Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.**

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

#### **Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;**

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 48,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m<sup>2</sup>'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m<sup>2</sup> (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m<sup>2</sup> (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m<sup>2</sup> (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m<sup>2</sup> (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m<sup>2</sup> (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m<sup>2</sup> (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m<sup>2</sup> (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(1)</sup>	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,8 milyon m<sup>2</sup>'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m<sup>2</sup> (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m<sup>2</sup> (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m<sup>2</sup> (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m<sup>2</sup> (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m<sup>2</sup> (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m<sup>2</sup> (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m<sup>2</sup> (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(1)</sup>	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni artırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası,



stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güveninin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

## **SONUÇ VE BEKLENTİLER**

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır. Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan

belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

*Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), <http://file.setav.org>,*

#### **4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Taşınmazın genel durumu itibariyle değerlendirme tarihinde değerlemesini etkileyen herhangi olumsuz ya da sınırlayıcı faktör belirlenmemiştir.

#### **4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

#### **4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyedzade (Karaköy Semt) Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kain "Altında bankası olan kargir işhanı" vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + 2 asma kat + 4 normal katlı bina yer almaktadır. Binanın bodrum + zemin + 2 asma katı banka olarak, 3, 4, 5 ve 6. Normal katları ise ofis olarak kullanılmaktadır.

Elektrik, doğalgaz, kalorifer, asansör tesisatlı taşınmazın dış cephesi dekoratif taş dış cephe kaplamalı, çatısı teras + çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplıdır. Değerlemeye konu 1 bağımsız bölüm nolu eklentileri olan banka nitelikli taşınmaz bodrum katta, zemin katta, 1. Asma ve 2. Asma katta yer almakta olup, zemin kattan yükseltilmiş giriş almaktadır. Bağımsız bölüm elektrik, su, doğalgaz, yangın, kapalı devre cctv kamera sistemli, kat kaloriferi ısıtmalı, klima soğutma tesisatlıdır. Banka kat mülkiyetine esas mimari projesi ile uyumlu olup,

**Bodrum katı** yaklaşık 500 m<sup>2</sup> alanlı, 2 merdiven, asansör, kazan dairesi, arşivler, müşteri ve banka kasa daireleri, koridorlar, hol, lavabo-wc, mutfak mahalleri şeklinde,

**Zemin katı** yaklaşık 500 m<sup>2</sup> alanlı giriş holü, banka holü, 2 banka servis holü, müdür odası, asansör, 2 merdiven, han girişi mahalleri şeklinde,

**1.Asma katı** yaklaşık 450 m<sup>2</sup> alanlı, 2 merdiven, asansör, 2 lavabo-wc, 6 oda, galeri boşluğu, 2 servis alanı şeklinde,

**2.Asma katı** yaklaşık 450 m<sup>2</sup> alanlı, aydınlık, 2 merdiven, asansör, ofis, toplantı salonu, müdür odası, hol, 7 oda, 1 servis alanı, lavabo-wc mahalleri şeklinde dizayn edilmiştir.

Bankanın bodrum + zemin katı Karaköy Şubesi birimlerince kullanılmakta olup, 1. Asma katı ve 2. Asma katı boş vaziyettedir. Bankanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi mermer, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin katta mermer + banka hol alanlarında laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. 1. ve 2. Asma katta zemin döşemeleri mermer + laminat parke + ahşap parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. Pencereleer aslına uygun ahşap doğrama, kapılar ahşap kapıdır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 1 bağımsız bölüm nolu eklentileri olan banka toplam yaklaşık **1.900 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır.

#### **4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemede gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Kemeraltı Caddesi'ne cepheli konumda olması.
- ▲ Reklamasyonunun iyi özellikte olması

### 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Tescilli eski eser olması nedeni ile uygulamada koruma kurulu kararı gerekmesi
- ▼ 1. ve 2. Asma katlarının hali hazırda boş olması
- ▼ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- ▼ Bina yaşı ve eski eser olması nedeni ile tadilat masrafı ve bürokrasisi
- ▼ Taşınmazın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı dikkate alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

## 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, "**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik Taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, Taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## **4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

### **4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları**

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları**

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

### 4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

### 4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

#### 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

#### **SATILIK İŞ YERİ / KOMPLE BİNA EMSALLERİ**

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m <sup>2</sup>	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, Yüksek Kaldırım Caddesinde, tarihi han içerisinde, 5 katlı hanın 4. katında, içi yenilenmiş 16 m <sup>2</sup> büro 375.000TL bedelle satılıktır.	375.000,00 TL	16	23.437,50 TL	Sahibinden 0 (532) 394 09 47
Satılık Büro					
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, cadde cepheli, 239 m <sup>2</sup> arsa üzerinde bodrum + zemin + 3 normal katlı, toplam 956 m <sup>2</sup> kapalı alanlı, giriş dükkan üzerinde 20 ofis/büro bulunan 2.derece eski eser han komple 6.200.000USD bedelle satılıktır	18.045.100,00 TL	956	18.875,63 TL	İdeal Emlak 0 (532) 173 57 02
Satılık Bina					
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, 3 bölüm/odali toplam 400 m <sup>2</sup> alanlı bakım onarım isteyen dükkan 3.000.000 USD bedelle satılıktır	8.731.500,00 TL	400	21.828,75 TL	D&C Emlak 0 (537) 959 66 64
Satılık Dükkan					
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda, 60 yıllık bodrum+zemin+3 normal katlı 1.450m <sup>2</sup> alanlı 290m <sup>2</sup> oturumlu, otele çevrilebileceği beyan edilen aylık 45.000 USD kira getirisi olduğu bildirilen bina 14.000.000 USD bedelle komple satılıktır	40.747.000,00 TL	1.450	28.101,38 TL	Turyap Bebek 0 (506) 181 67 97
Satılık Bina					
EMSAL 5	Taşınmaza yakın konumda, Cadde cepheli, 30 yıllık 5 katlı toplam 205m <sup>2</sup> alanlı aylık 17.000TL/Ay kira getirili bina 1.500.000USD bedelle satılıktır.	4.365.750,00 TL	205	21.296,34 TL	D&C Emlak 0 (537) 959 66 64
Satılık Bina					
EMSAL 6	Taşınmaz civarında, Tophanede, 100 m <sup>2</sup> bodrum + 100 m <sup>2</sup> zemin toplam 200m <sup>2</sup> tabela değeri olduğu bildirilen dükkan 1.200.000USD bedelle satılıktır	3.492.600,00 TL	Bod 100	3.175 TL/m <sup>2</sup>	Remax Park 0 (533) 665 19 31
Satılık Dükkan			Zem 100	31.750 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 7	Taşınmaza yakın konumda, farnsız geçidinde, cafelerin yoğun olduğu işlek bölgede zemin kat 25m <sup>2</sup> dükkan 300.000 USD bedelle satılıktır.	873.150,00 TL	25	34.926,00 TL	Optimum GM 0 (532) 262 92 84
Satılık Dükkan					

1 USD: 2,9105 TL



Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Emsal 1, 2, 3 ve 4 ün değerlemeye konu gayrimenkule göre daha iyi sayılabilecek konum ve şerefiye özelliklerine sahip olmaları sebebiyle değerlerinin ekspertize konu gayrimenkule göre yüksek olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 35.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumu dikkate alındığında; hali hazırda binanın bir bütün halinde olması banka şubesi olarak kullanılması gibi faktörler göz önüne alınarak satışa konu olması durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	TL/m <sup>2</sup>	Değer TL
Bodrum	500	3.300	1.650.000
Zemin	500	34.000	17.000.000
1.Asma	450	12.600	5.670.000
2.Asma	450	12.620	5.679.000
<b>TOPLAM</b>	<b>1.900</b>		<b>29.999.000</b>

Bağımsız bölümün toplam arsa + bina bedeli **30.000.000,00-TL** olarak kabul edilmiştir.

**KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ**

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m <sup>2</sup>	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, 34 yıllık 5 katlı toplam 650 m <sup>2</sup> alanlı komple işhanı 25.000 USD/Ay bedelle kiralıktır	72.762,50 TL	650	111,94 TL	My Group 0 (532) 397 14 98
Kiralık Bina					
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, aynı Kemeraltı Caddesinde, 150 m <sup>2</sup> bodrum + 150 m <sup>2</sup> zemin + 50 m <sup>2</sup> asma kat toplam 350 m <sup>2</sup> alanlı bakım isteyen dükkan 20.000 USD/Ay bedelle kiralıktır	58.210,00 TL	Bodrum 1/10 150m <sup>2</sup>	32 TL/m <sup>2</sup>	Optimum GM 0 (532) 262 92 84
Kiralık Dükkan			Zemin 150m <sup>2</sup>	321 TL/m <sup>2</sup>	
			Asma 1/3 50 m <sup>2</sup>	107 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, 30 yıllık binanın 2.katında, 1+1, 55m <sup>2</sup> ofis 1.500TL bedelle kiralıktır	1.500,00 TL	55	27,27 TL	Remax Port Karaköy 0 (532) 404 20 49
Kiralık Ofis					

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 321-TL/Ay'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu Taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Kat No	Alanı m <sup>2</sup>	TL/m <sup>2</sup>	Değer TL
Bodrum	500	21	10.500
Zemin	500	210	105.000
1.Asma	450	67	30.150
2.Asma	450	67	30.150
<b>TOPLAM</b>	<b>1.900</b>		<b>175.800</b>

Bağımsız bölümün toplam aylık kira bedeli **176.000,00-TL/ay** olarak kabul edilmiştir.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

#### 4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %7,00 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

<b>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri</b>				
Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
1.900	176.000,00 TL	2.112.000 TL	7,00%	30.171.429 TL

Gelir indirgeme yöntemine taşınmazın toplam değeri yaklaşık 30.170.000 TL olarak hesap edilmiştir.

<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir indirgeme Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
30.000.000,00 TL	30.170.000,00 TL	~ 30.000.000,00 TL

#### **4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

#### **4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

#### **4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bağımsız bölümün katı ve kattaki yeri kat mülkiyetine esas projesi ile uyumludur. Taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde, tam mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, değer takdiri 1 nolu bağımsız bölüm için yapılmıştır.

#### **4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul bağımsız bölümler olup, mimari projesindeki brüt kullanım alanı ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış bina olması ve değerlendirme konusu taşınmaz 1 adet bağımsız bölüm olmasından dolayı proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri bir arada hesap edilmiştir.

### 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

### 5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda kat mülkiyeti tesis edilerek yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

#### **5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;**

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan yapı kullanma izin belgesi mevcut yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olması ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması sebebiyle Portföye alınması uygun bulunmuştur. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak yer alacağı kanaatindeyiz.

#### **5.5- KDV Oranları**

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

### 6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 8853 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kâin "Altında Bankası Olan Kargir İşhanı " vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan 105840/216000 arsa paylı, bodrum + zemin + 1 + 2 + asma kat, 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

### 6.2.1- Satış Değeri Takdiri

TOPLAM KDV HARIÇ		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
30.000.000	10.307.507	9.714.397

TOPLAM KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
35.400.000	12.162.859	11.462.988

### 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
176.000	2.112.000	725.649	683.894

### 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

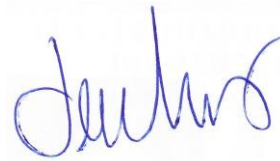
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaa Değeri 5D (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta değeri
1.900,00	2.040 TL	3.876.000 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 26.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Bahadır ERDİL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401085



Kadir Levent KOCAELİ  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402351

#### 26.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.8989	2.9105
EURO	3.0759	3.0882





## **EKLER**

- Tapu Fotokopisi,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Harita (plan) örneği,
- İmar Plan Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısı,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

### **EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf			
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	MÜEYYETZADE							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Palta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
13	102	3	ALTINDA BANKASI OLAN KARGIR İŞ HANI		583,00				
	Planındadır			Zemin Sistem No : 21374423					
	Sınırı								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bina No.		
23.500.000,00		EKLENTİLERİ OLAN BANKA		105840/216000			BOD+ZEM+1+2+ASMA		
Tatımı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKES HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI 28.02.1975									
Edinme Sebebi									
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Sahibi									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		8853	3	291		28/10/2010		Cilt No.	
Sahife No.		 Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarihi								Tarihi	
<small>NOT : 1- Tapu senedi, tapu sicil kaydına göre düzenlenmiştir. 2- Tapu senedi, tapu sicil kaydına göre düzenlenmiştir. 3- Tapu senedi, tapu sicil kaydına göre düzenlenmiştir. 4- Tapu senedi, tapu sicil kaydına göre düzenlenmiştir.</small>									

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:07:32	2015-19022	20151023-826-F00497	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	583,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	21374423	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: BOD+ZEM+1+2+ASMA) / (Giriş: ) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	105840/216000	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	EKLENTİLERİ OLAN BANKA	
Mahalle / Köy Adı	MÜEYYETZADE Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	3 / 291	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTINDA BANKASI OLAN KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	102 / 3	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 2	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 28,02,1975		- 0
İrtifak	M : BU PARSEL ALEYHİNE 2 PARSEL LEHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYALI A İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALLİ KALORİFER KAZANLARI ÇİFT AŞANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI		16.12.1964 - 7403
İrtifak	M : BU PAERSEL LEHİNE 2 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYALI B İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER, AYDINLIK MAHALLİ, KALORİFER KAZANLARI, ÇİFT AŞANSÖR, ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI		16.12.1964 - 7403

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebabı - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853

## TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ



T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Mali Hizmetler Müdürlüğü

Sayı :47044120/010-99  
Konu :Rayiç değer

358107-4397  
G.12593

03/11/2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş  
Eti Mahallesi, Ali Suavi Sokak, No:11, 06833

ANKARA/İSTANBUL

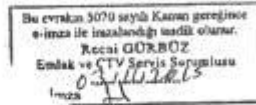
İlgi:22.10.2015 tarih ve 2015.İST.003933-2 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parsel, 195.00 m2 yüzölçümlü iki bodrum zemin bir asma katlı ve altı normal katlı kargir iş hanı, Müyeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kayıtlı 583.00 m2 yüzölçümlü altında Bankası olan kargir iş hanı vasıflı gayrimenkuller ile ilgili emlak rayiç değerlerinin ve cephe aldıkları Sokağa/Caddeye göre vergiye esas 2015 yılı birim sokak rayiç değerlerinin tarafınıza bildirilmesini talep etmekteyiz..

İlgi sayılı yazınızda yukarıda belirtilen ada parsellere ait taşınmazların Sokak ve Caddelerine ait rayiç değerini gösterir liste yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Zeliha AVCI  
Mali Hizmetler Müdürü



Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.  
Bu belgenin kontrolü 1446460944266#1 belge takip no ile [www.beyoglu.bel.tr](http://www.beyoglu.bel.tr) - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul  
Tel: 644 0 160 [www.beyoglu.bel.tr](http://www.beyoglu.bel.tr)

## BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Tarih : 02/11/2015  
 Saat : 11:29  
 Sayfa : 1

Marifet Kodu	354	Adres	Royal Tuna	Yıl	Royal Bedel	Taban Değer	Kurak Değer	Kırcık Değer	Bulak Değer	Diğer Değer
40757861F YERİNEKİSİ	Genel	GENEL	2015	5.515,30	.00	.00	.00	.00	.00	.00
407420AYNALI PASAR SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	7.824,90	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387698ALO SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	9.454,95	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387628UYUK BAYRAM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.937,59	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387740UDU ODALARI SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824,82	.00	.00	.00	.00	.00	.00
407418DUDULAH ÇIKMAZI	Genel	GENEL	2015	3.936,56	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387675KREM TUR SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38764HALAS SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	7.826,88	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38772HAMA,BAŞI CADDESİ	Genel	GENEL	2015	5.515,39	.00	.00	.00	.00	.00	.00
53548STIKİLAL CADDESİ	Genel	GENEL	2015	29.203,70	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38877KALYONCU KULLUĞU CADDESİ	Genel	GENEL	2015	2.101,10	.00	.00	.00	.00	.00	.00
407727KAMER HATUN CADDESİ	Genel	GENEL	2015	3.296,71	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38777KAMERİYE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00	.00
366853KILIT SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	3.256,71	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38761KÜÇÜK BAYRAM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.937,58	.00	.00	.00	.00	.00	.00
53507MEPRUTİYET CAD	Genel	GENEL	2015	16.768,26	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38778NEVZADE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	7.826,60	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38093SÖMER HAYYAL CADDESİ	Genel	GENEL	2015	3.309,23	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387786FAHRE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	10.909,90	.00	.00	.00	.00	.00	.00
4074180ANT PAŞA GEÇİDİ SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	16.909,90	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387605SAKIZ AĞACI CADDESİ	Genel	GENEL	2015	1.733,41	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387668KOLAKZADE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.937,59	.00	.00	.00	.00	.00	.00
38819TARLABAŞI BULVARI	Genel	GENEL	2015	5.883,08	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387697ÇİPÇİKENLER SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387597TOPRAK LÖLE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00	.00
387631YEĞİLCAM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824,82	.00	.00	.00	.00	.00	.00





T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI		MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ	
HESAP NO	282893	İKAMET. MAH./SEMT	MÜEYYEDZADE MAH.
DONEMİ	2014	CADDE	KEMERALTI CADDESİ
YILI	2015	SOKAK	
BEYAN SIRA NO	10	KAPI/DAİRE	2/2-
SOYADI		İL/İLÇE	BEYOĞLU/İSTANBUL
ADI		EV TELEFON	
UNVANI	HALK GAYR. YATR. ORTAKA.Ş.	CEP TELEFONU	
TC KİMLİK NO		POSTA KODU	
VERGİ DAİRE		e-posta adr.	ekrem.kalaycoglu@halikgyo.com.tr
VERGİ NO	4560466076	İŞYERİ MAH./SEMT	
BABA ADI		CADDE	
DOĞUM YERİ		SOKAK	
DOĞUM TARİHİ		KAPI/DAİRE	
KABUL TARİHİ	28/12/2010	İL/İLÇE	
POSTA (E/H)	Elden	TELEFON	
		VERİLİŞ NEDENİ	Değişiklik
EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ			
MÜKELLEF NO	282893	Kaydeden :	MERAL
MÜKELLEF ADI			
MAHALLESİ	MÜEYYEDZADE MAH.	HİSSE/ORANI	1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK	KEMERALTI CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ	6,048,796.13
KAPI DAİRE NO	4 A/1/	MUAF KISIM	.00
SİTE /BLOK		İSTİSNALAR	.00
KAT NO		VERGİ MATRAHI	6,048,000.00
PAFTA NO	113	DAİMİ MUAF/IKM	H / E
ADA/PARSEL	102/3	KAL/ASAN 0,1	E / E
TAP.CİLT/SAYFA	/	ARSA HİSSE DE.	4,856,390.00
BİNA ARSA ALANI	583.00	BİNA M2 DEĞER	886.39
ARSA HİSSESİ	105840/216000 1/1	BİNA YÖZÖLÇÜMÜ:	2,230
B.AİT ARSA M2	285.67	BİNA HİSSE M2	2,230
İNŞAATIN TÜRÜ	Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL.	1,976,649.70
İNŞAATIN SINIFI	1.Sınıf	KALORİFER	158,131.98
KULLANIŞ ŞEKLİ	TİCARİ İŞYERİ	ASANSÖR	118,598.98
İNŞAAT BITİM TR	01/01/1906	KAL+ASA+BİNA	2,253,380.66
İKTİSAP TARİHİ	28/10/2010	AŞINMA PAYI	1,352,028.40
KİSİTLİK TRH		AS.BİNA MALI	901,352.26
MUAFİYET B.YILI		ASGARİ BEYAN	5,757,742.26
MUAFİYET SÖRESİ		SATIŞ TARİHİ	
ASG.HESAP YILI	2014	Nedeni	
AÇIKLAMA: 122938.	Arse M2 Değ:	Borç Tutarı	
	17,000.00		13,305.60

RECAİ

TAPU AÇIKLAMASI

Mahalle

Kat No

Bağımsız No :



T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ			
HESAP NO	40759	İKAMET, MAH./SEMT	GÖMÜŞSUYU MAH.
DÖNEMİ	2014	CADDE	
YILI	2015	SOKAK	İNÖNÜ CAD.
BEYAN SIRA NO	103	KAPI/DAİRE	27-13-
SOYADI	BARIM VRS	İL/İLÇE	BEYOĞLU/İSTANBUL
ADI	ÖMRAN HATİCE	EV TELEFONU	
ÖNVANI		CEP TELEFONU	
TC KİMLİK NO	22715154502	POSTA KODU	
VERGİ DAİRE		e-posta adr.	
VERGİ NO		İŞYERİ MAH./SEMT	
BABA ADI	HASAN TAHSİN	CADDE	
DOĞUM YERİ	İSTANBUL	SOKAK	
DOĞUM TARİHİ	17/04/1931	KAPI/DAİRE	
KABUL TARİHİ	10/03/2015	İL/İLÇE	
POSTA (E/H)	Elden	TELEFON	
		VERİLİŞ NEDENİ	Değişiklik
EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ			
MÜKELLEF NO	40759	Kaydeden :	ADEM1
MÜKELLEF ADI	ÖMRAN HATİCE BARIM VRS		
MAHALLESİ	MÜEYYEDZADE MAH.	HİSSE/ORANI	1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK	KEMERALTI CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ	1,397,330.90
KAPI DAİRE NO	4 /3/	MUAF KISIM	.00
SİTE /BLOK	HALK BANKASI KARAKÖY ŞUBESİ	İSTİSNALAR	.00
KAT NO	4	VERGİ MATRAHI	1,397,000.00
PAFTA NO	113	DAİMİ MUAF/KM	H / E
ADA/PARSEL	102/3	KAL/ASAN 0.1	E / E
TAP.CİLT/SAYFA	/	ARSA HİSSE DE	1,263,852.50
BİNA ARSA ALANI	583.00	BİNA M2 DEĞER	396.48
ARSA HİSSESİ	27540/216000 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ:	490
B.AİT ARSA M2	74.33	BİNA HİSSE M2	490
İNŞAATIN TÜRÜ	Yığma Bina	BİNA İNŞ.MAL.	194,275.20
İNŞAATIN SINIFI	2.Sınıf	KALORİFER	15,542.02
KULLANIŞ ŞEKLİ	TİCARİ İŞYERİ	ASANSÖR	11,658.51
İNŞAAT BİTİM TR	01/01/1920	KAL+ASA+BİNA	221,473.73
İKTİSAP TARİHİ	24/12/2014	AŞINMA PAYI	155,031.61
KİSİTLİLİK TRH		AS.BİNA MALİ.	66,442.12
MUAFİYET B.YILI		ASGARİ BEYAN	1,330,094.62
MUAFİYET SÖRESİ		SATIŞ TARİHİ	
ASG.HESAP YILI	2014	Nedeni	
AÇIKLAMA:	Arsa M2 Değ: 17,000.00	Borç Tutarı	3,073.40

RECAİ

TAPU AÇIKLAMASI

Mahalle :  
Kat No :  
Bağımsız No :



İSTİRAKÇİ LİSTESİ  
1.ÖMER KERİM ARGEŞO

**BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ**

Sicil No	80499	Ev Adresi :	LEVENT
Emlak Dosya No	80499		BUYUKDERE A.BLOK/
T.C. Kimlik No			0
Vergi No	9370670948		0
Adı	YAPI VE KREDİ BANK A.S. KARAKC	İş Adresi :	BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Soyadı / Ünvanı :			
Baba Adı :			
Doğum Yeri/Tarihi:			
Beyan Dönemi/Yılı:	2014-2017 DÖNİ 2015	e-posta adr:	
İŞTİRAKÇİLER :			

TABLO IV - BINA BİLDİRİMİ

BİNAYA AIT BİLGİLER		1.BİNA		2.BİNA		3.BİNA		
AB 1	Belediye Adı	BEYOĞLU		BEYOĞLU		BEYOĞLU		
DI 2	Bul.Köy veya Mahalle	MÜEYYEDZADE MAH.		MÜEYYEDZADE MAH.		MÜEYYEDZADE MAH.		
RL 3	Cadde veya Sokağı	YÜKSEK KALDIRIM CADDE		YÜKSEK KALDIRIM CADDE		YÜKSEK KALDIRIM CADDE		
EG 4	Kapı ve Alt Kapı No	99/		99/		99/		
SI	Site Adı							
	Blok-Daire	-103		-103-4		-103-5		
	Alt Daire No / Bağımsız No							
TB 5	Pafta No	113		113		113		
AI	Ada / Parsel No	102/3		102/3		102/3		
PL	Cilt/Sahife No	/		/		/		
VI 6	Bina Arsa Alanı (m2)	583.00		583.00		583.00		
EL 7	Arsa Payı Oran ve m2	74.33/583 1/1=74.33		74.33/583 1/1=74.33		74.33/583 1/1=74.33		
RI 8	İnşaat Türü	Yığma Bina		Yığma Bina		Yığma Bina		
GS 9	İnşaat Sınıfı	1.Sınıf		1.Sınıf		1.Sınıf		
IK 10	Kullanış Şekli	BANKA SİG.BİNA		BANKA SİG.BİNA		BANKA SİG.BİNA		MESKENLER
LI 11	İnşaat Bitim Tarihi	01/01/1920		01/01/1920		01/01/1920		
EN 12	İktisap Tarihi	01/01/1955		01/01/1955		01/01/1955		
N 13	Kısıt.Baş.Tarihi (*)							
DB 14	Muaf.Baş.Yılı/Süresi							
II 15	Bina Hisse / Oranı	1/1 1/1=490		1/1 1/1=490		1/1 1/1=490		
RL 16	Rayiç Bedeli (**)							DİĞER
MG 17	Vergiden Muaf Miktar	960,388.73		960,388.73		960,388.73		2,881,166.19
EI 18	Ver.Tabii Rayiç Bedel	.00		.00		.00		.00
Y.		960,000.00		960,000.00		960,000.00		2,880,000.00
ASGARİ BEYANIN HESABI								
B 19	m2 Maliyet Bedeli	797.90		797.90		797.90		
E 20	Binanın Yuzölçümü***	490.00		490.00		490.00		
Y 21	Bina İnşaat Mal.Bed.	390,971.00		390,971.00		390,971.00		
A 22	Kal.Farkı (21X%8)	31,277.68		31,277.68		31,277.68		
S N 23	Aşan Farkı (21x%6)	23,458.26		23,458.26		23,458.26		
G 24	I.Mal.B. (21+22+23)	445,706.94		445,706.94		445,706.94		
A H 25	Asınma Payı İndirimi	311,994.86		311,994.86		311,994.86		
RE 26	Asg.Bina İns.Mal.Bed.	133,712.08		133,712.08		133,712.08		
I S 27	Asg.Arsa Değeri ****	780,465.00		780,465.00		780,465.00		
A 28	Asgari Beyan Değeri	914,177.08		914,177.08		914,177.08		
P	Beyan Kabul Tarihi	23/09/1998		23/09/1998		23/09/1998		
	Yılı	2015		2015		2015		
	Beyan Kaydeden/Sıra	ADMIN / 2		ADMIN / 3		ADMIN / 4		
	Borç Tutarı	2,112.00		2,112.00		2,112.00		
	Açıklama							
Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)		Yılı	Rayiç Bedeli	Yılı	Rayiç Bedeli	Yılı	Rayiç Bedeli	
		2014	914,177.08	2014	914,177.08	2014	914,177.08	
		2015	960,388.73	2015	960,388.73	2015	960,388.73	

Şişhane Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul  
RECAİ GÜRBUZ 0150 www.beyoglu.bel.tr





## BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Tarih : 02/11/2015  
 Saat : 11:28  
 Sayfa : 1

Cadde/Sokak	Yıkılma	Royç. Tanı	Va	Royç. Bedeli	Teban Değeri	Kurak Değeri	Kiray Değeri	Günlük Değeri	Diğer Değeri
3888HALIÇE	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00
3889ZALİ HOCA ARALIĞI	Genel	GENEL	2015	2.783.96	.00	.00	.00	.00	.00
3889TARAP OĞLAN SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00
3900GARŞIN SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00
3903TAYYALI LOKANTA SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00
3562İCENGİZ SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00
3888GALİP DEDE CADDESİ	Genel	GENEL	2015	11.030.78	.00	.00	.00	.00	.00
38879HOCA ALI SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	3.309.23	.00	.00	.00	.00	.00
3902BKADEM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	11.030.78	.00	.00	.00	.00	.00
407275KARADÖĞLAN SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	13.236.03	.00	.00	.00	.00	.00
38894KEMERLİTI CADDESİ	Genel	GENEL	2015	17.959.35	.00	.00	.00	.00	.00
38895KEMERLİTI KIYU SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	9.927.70	.00	.00	.00	.00	.00
39026LEBİSİCI ŞABAN SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	11.030.78	.00	.00	.00	.00	.00
3889MLÜLECI HENDEK CADDESİ	Genel	GENEL	2015	5.316.39	.00	.00	.00	.00	.00
38898MALİYE CADDESİ	Genel	GENEL	2015	15.756.25	.00	.00	.00	.00	.00
38902NECATI BEY CADDESİ	Genel	GENEL	2015	15.756.25	.00	.00	.00	.00	.00
38878REVANE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412.31	.00	.00	.00	.00	.00
38903SERÇE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00
38880SERDAR I EKREM CADDESİ	Genel	GENEL	2015	5.515.30	.00	.00	.00	.00	.00
38893SAHKAPISI SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	6.618.47	.00	.00	.00	.00	.00
38881TATAR BEYI SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	3.309.23	.00	.00	.00	.00	.00
53336TERSANE KAVŞAĞI BAĞLANTI YOLU	Genel	GENEL	2015	14.267.46	.00	.00	.00	.00	.00
38896YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	Genel	GENEL	2015	11.030.78	.00	.00	.00	.00	.00
407630YÜKSEK KALDIRIM ÇIRMAZI	Genel	GENEL	2015	11.030.78	.00	.00	.00	.00	.00
38882ZURAFI SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824.62	.00	.00	.00	.00	.00



**T. C.**  
**İSTANBUL BELEDİYESİ**

İmar ve Planlama Müdürlüğü  
İskân Şubesi


Sayı ..... **675**

Müracaat tarihi : 18.2.1974  
Müracaat No. su : 675  
Masiyet tarihi : 28.3.1974  
Yapı sahibinin adı : Ferihan Aker, M. Aydan Aker ve his.

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Kaps. No.	İmar Durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beyoğlu, Müeyyetsade mah. Yüksek Kaldırım cad.	113	102	3	-	28	14.7.1971 11.7.1972	3938 4736

Yukarıda adresi yazılı yerdeki H= 26.24 m. irtifaındaki Kereköy ~~Faxxix~~ Palas'ın aydınlığının kapatılmasının çelik konstrüksiyonunun betonarme karkas z fahvilinin mahallen tetkikinde, tamamlanmış olduğu görüldüğünden kullanılabilceğine dair rapordur.

  
 Ayhan Kılıçaslan      Cihat Başaran      Ekrem Tanıl  
 Y. Mühendis              Doktor              Y. Mimar

Beyoğlu ..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

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

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

M. İmza / 197

Arif GÜZELBEYOĞLU  
İsk. Şb. Şefi

**T. C.**  
**BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

Sayı : **2081**  
Tarih : **9.4.1974**  
**6**

Necdet ERBAKAR  
İmar ve Planlama M. D.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



**HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ**

İli	İlçesi	Mah.	KADASTRO						Yüzölçümü		
			Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Ha	m2	dm2
			Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Maskü	Gömlek Sıra No			
İSTANBUL	<i>Bağcık</i>	<i>Müeyyefade</i>	<i>291</i>	<i>113</i>	<i>102</i>	<i>3</i>	<i>Kar-tişhanı</i>	-	-	<i>583</i>	-

Kesilen Harcın	
Tarih	<i>26.10.2015</i>
No.	<i>F01576</i>

Kadastro Paftasına Uygundur

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Teknisyen	Kontrol Mühendisi	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	<i>MUSTAFA DEMİR</i> Kadastro Teknisyeni	<i>KAZIM YAVUZ</i> Yapı Mühendisi	<i>ERTUĞRUL ÇELİK</i> Kadastro Müdürü
Tarih	<i>26.10.2015</i>	<i>26 Ekim 2015</i>	<i>26 Ekim 2015</i>
İmza/Mühür	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ



T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

26 Kasım 2015

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

.../.../2015

Sayı : 85296374/310.99/2015-13898

60.6303 6.358114

Konu : 102 Ada 3 Parsel

9 - 13793

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
Eti Mh. Ali Suavi Sk. No:1 Maltepe-İST.

İlgi : 22.10.2015 tarih ve 2015.İST.003933-1 sayılı yazınız.

Beyoğlu, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, 113 pafta, 102 ada, 3 parsel sayılı yere ait ilgi yazınızda son üç yıl içindeki imar durumu değişiklikleri sorulmaktadır. İmar durumu değişiklikleri aşağıda sıralanmıştır.

- 1- 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser olduğundan Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılabilecektir.
- 2- İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla imar planlarının iptaline karar verilmiş ve 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenmektedir.
- 3- Danıştay 6.Dairesi kararıyla İstanbul 10.İdare Mahkemesinin iptal kararı bozulmuş ve imar planı şartlarına (1.maddeye) geri dönmüştür.

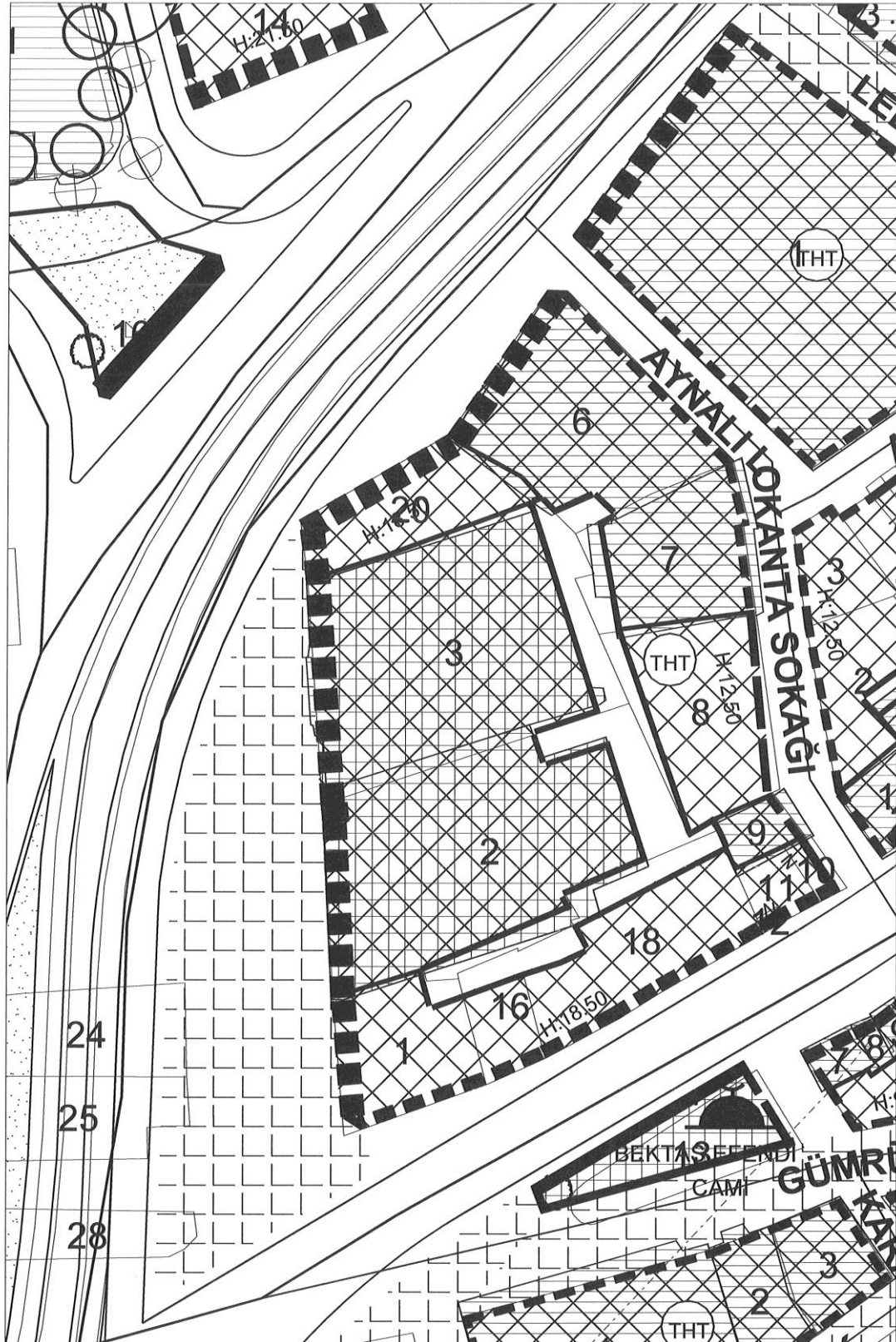
Bilgilerinize rica ederim.

İlhan TURAN  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

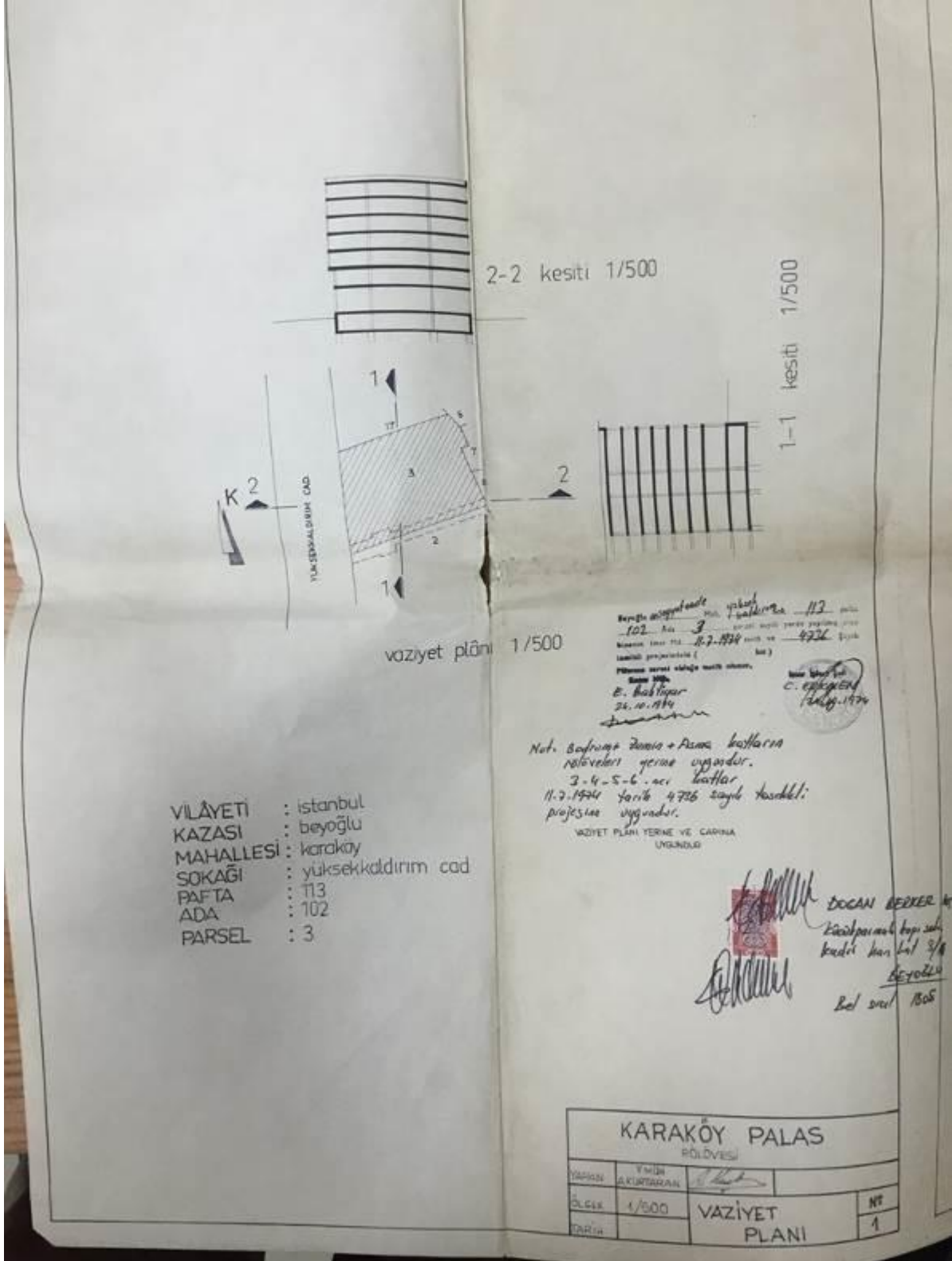
Ek:1- 1/1000 ölçekli imar plan örneği.

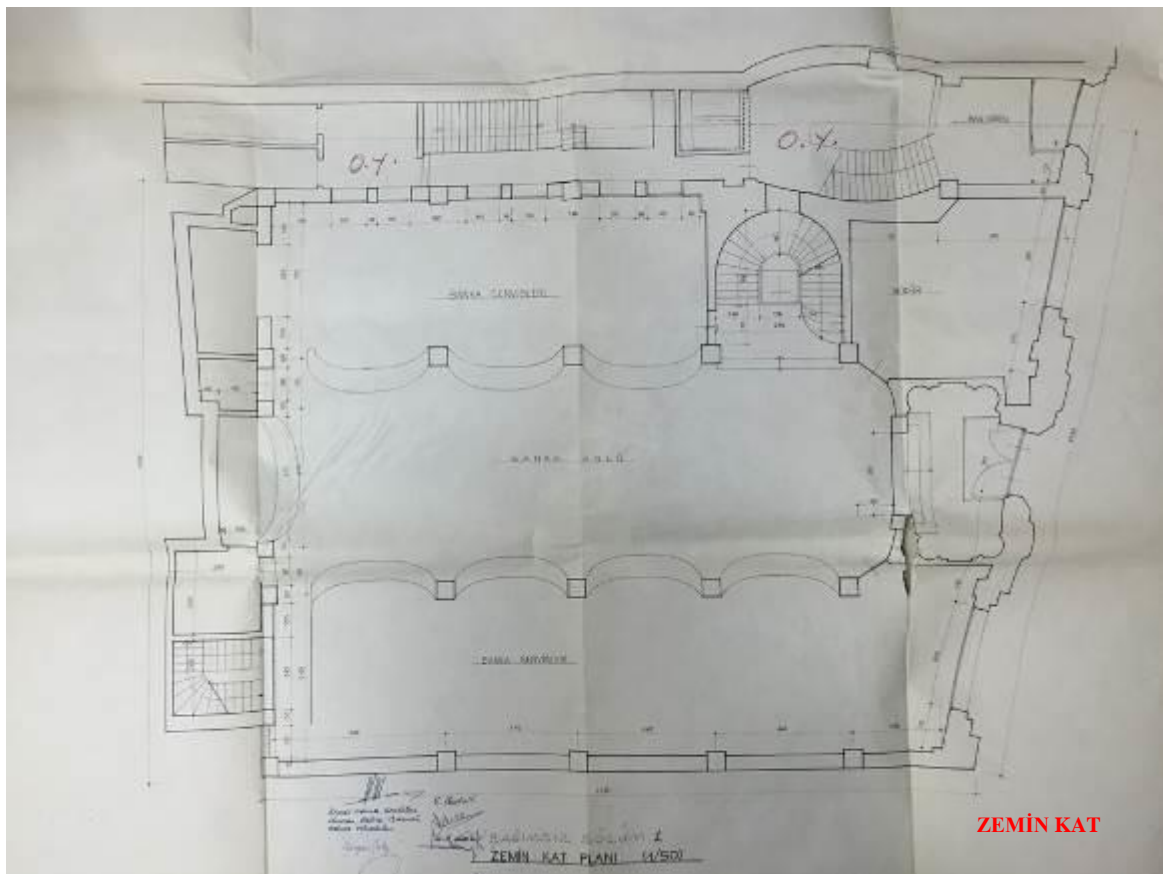
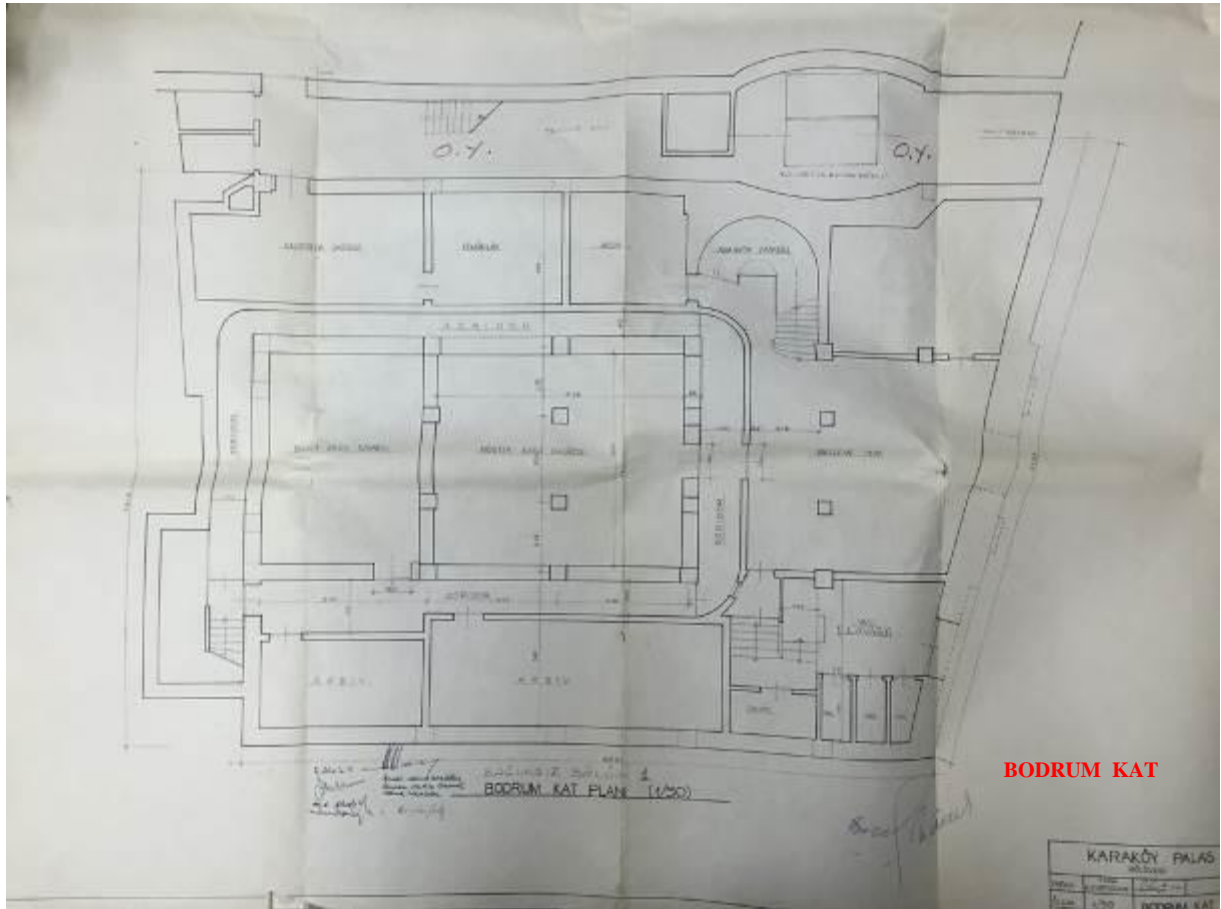
2- Plan notu fotokopisi.

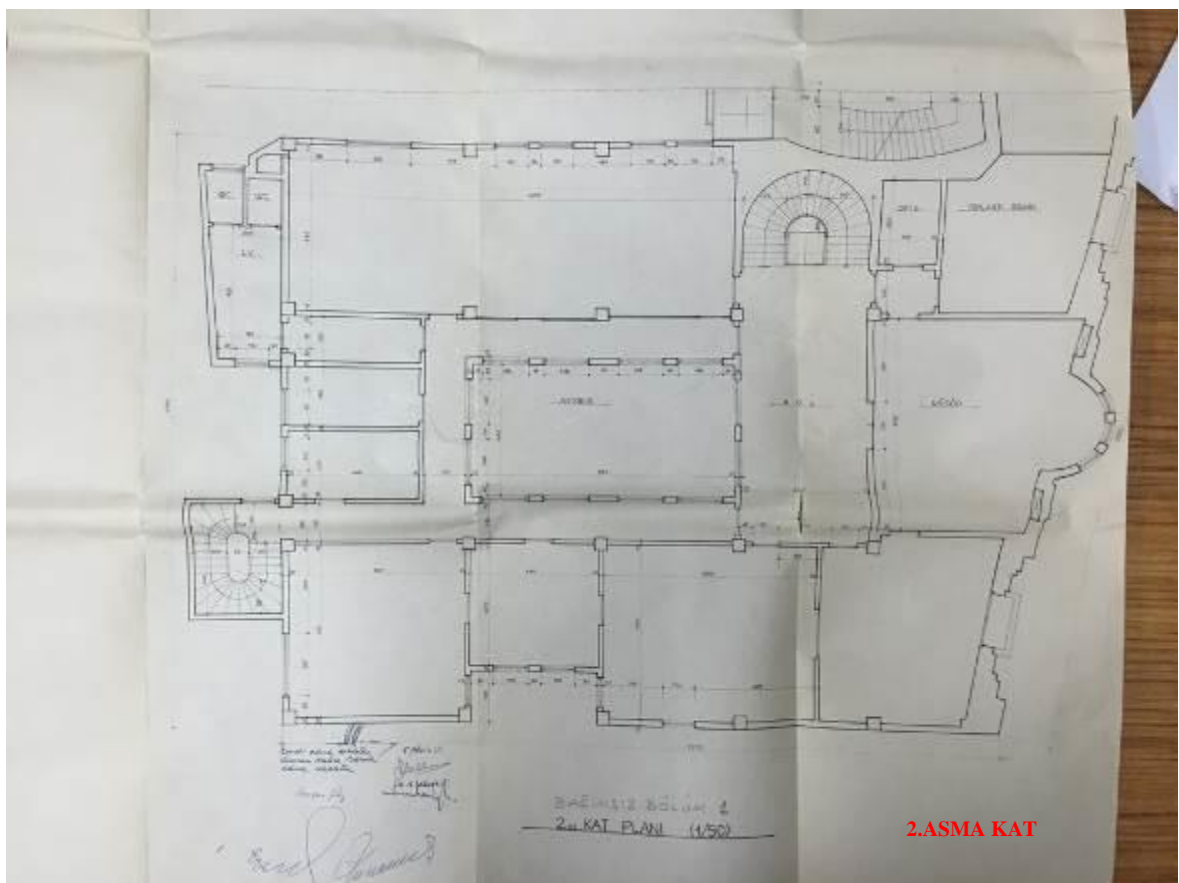
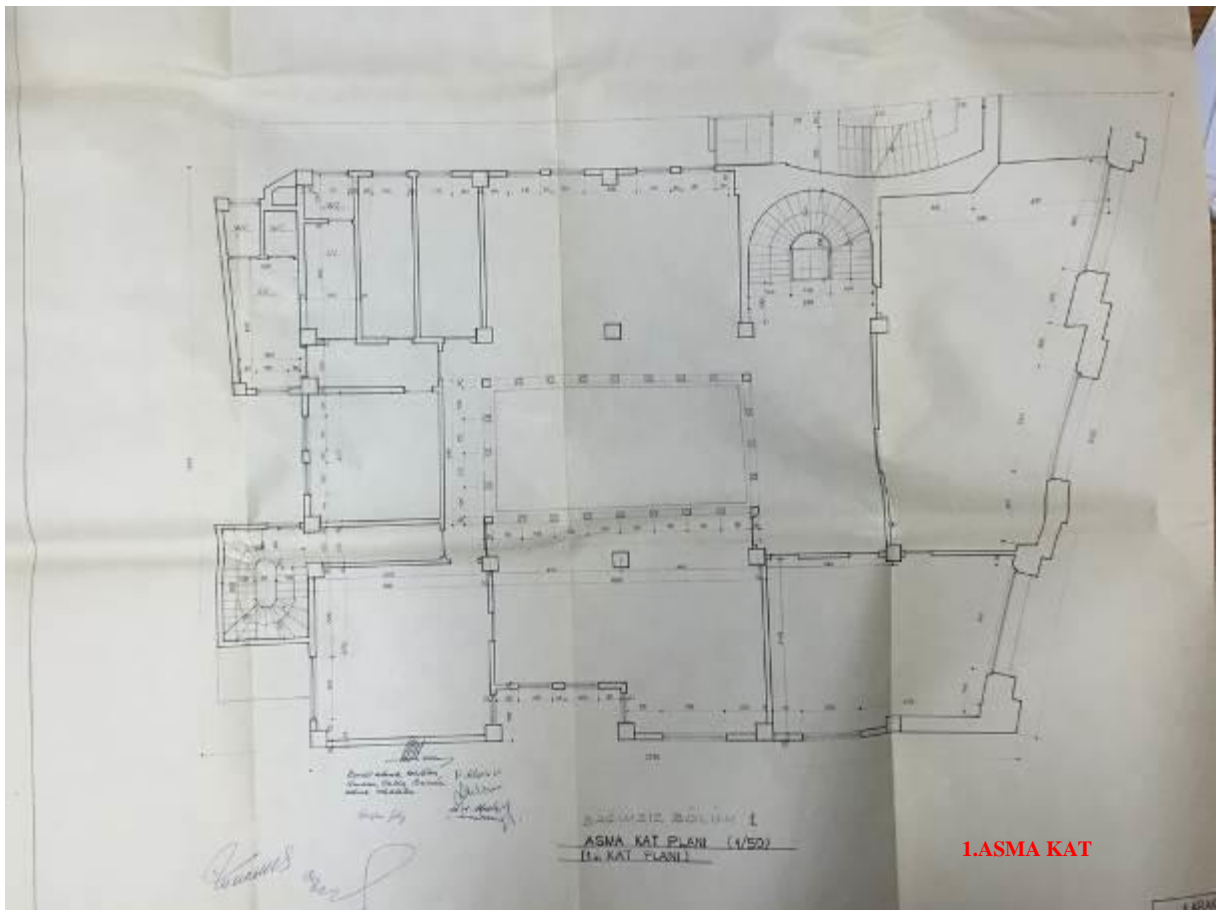




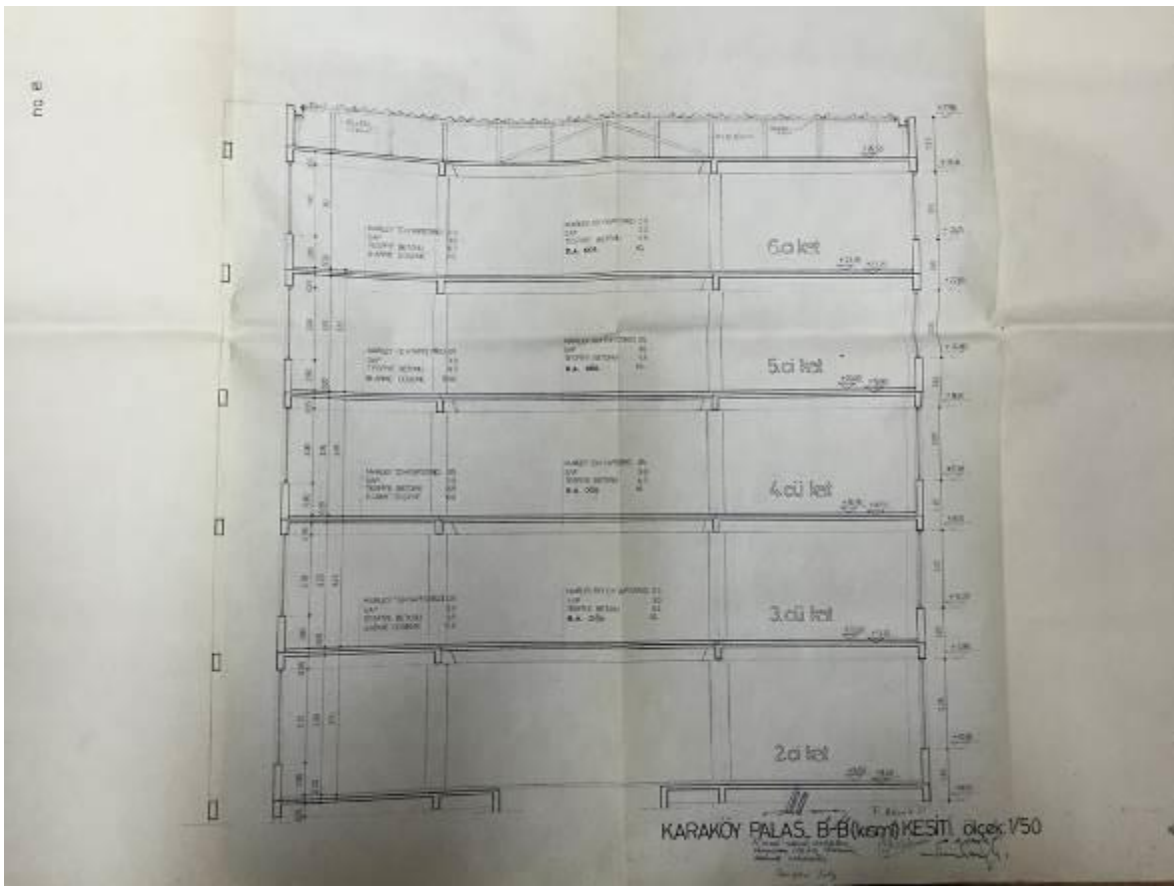
## MİMARİ PROJE ÖRNEĞİ











**T.C.**  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No : 05.03.2014-175  
Karar Tarihi ve No : 05.03.2014-2101

Toplantı Yeri  
İSTANBUL

**KARAR**

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müceyyetzade Mahallesi, 113 pafta, 102 ada, 3 parsel sayılı yerde bulunan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 25.06.1983 gün ve 15185 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, şahıs mülkiyetindeki, altında bankası olan kargir iş hanı vasıflı taşınmazın 4. Kat 3 numaralı bağımsız bölüm malikinin vergi muafiyetinden faydalanma talebinin ileildiği 28.12.2012 kayıt tarihli başvurusu, Müdürlük uzmanlarının 11.02.2014 tarihli raporu, K-856 numaralı işlem dosyası ve ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müceyyetzade Mahallesi, 113 pafta, 102 ada, 3 parsel sayılı yerde bulunan taşınmazın özgün durum tespiti için rölöve, restitüsyon projelerinin Kurulumuza iletilmesinden sonra vergi muafiyeti talebinin değerlendirilebileceğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR



**BAŞKAN**  
M. Cengiz CAN  
İMZA

**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Sait KARABULUT  
İMZA

**ÜYE**  
M. Çingir SALMAN  
İMZA

**ÜYE**  
Salih OGUR  
İMZA

**ÜYE**  
Nurettin POLATTAŞ  
İMZA

**ÜYE**  
Ufuk KOCABAŞ  
İMZA

**ÜYE**  
Emine ALTINTAŞ  
İMZA

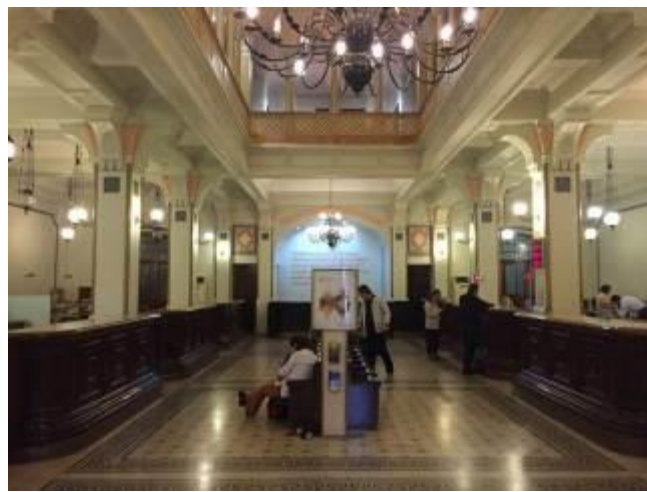
**ÜYE**  
Şule SAVAŞ  
İst. B.Şehir Bld.Tems.  
İMZA

**ÜYE**  
M.Ali KİPSÖZ  
Beyoğlu Bld. Tems.  
İMZA

05.03.2014 MKO



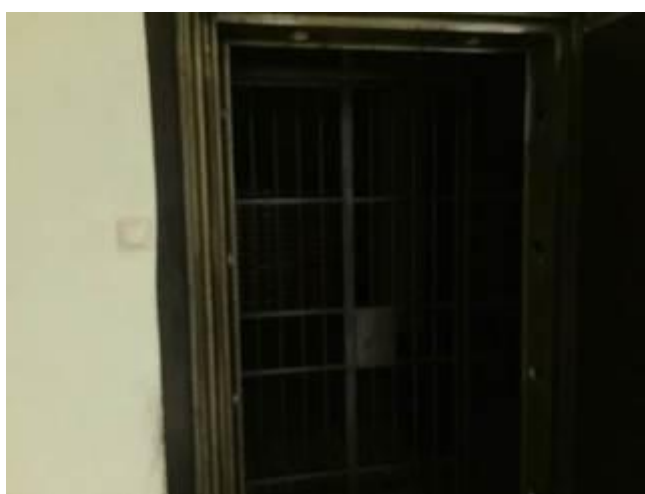






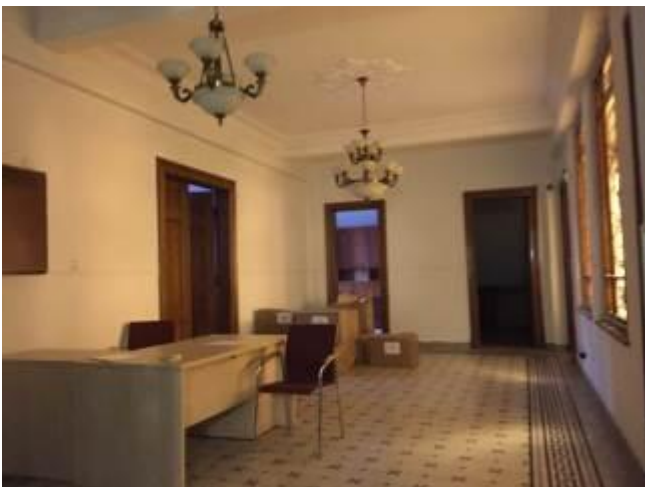


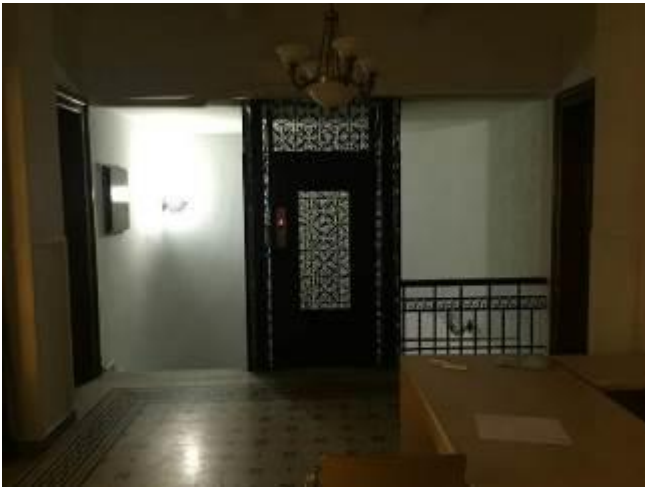


















ADI - SOYADI: Kadir Levent KOCAELİ

İKAMET ADRESİ: ~~Fenerçevre~~, Medyakent Sitesi, A5 Blok D:8  
Zekeriyaköy-Sarıyer İstanbul

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA  
DEĞERLEME HİZMETİ

VERDİĞİ İLLER: Sakarya, Kocaeli, Tekirdağ, Kırklareli, Edirne,  
Çanakkale

TELEFON NO: 0554 872 17 40

E-MAIL: kadirlevent.kocaeli@vakifekspertiz.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Ankara 25.09.1975

T.C. KİMLİK NO:19267605590

**EĞİTİM BİLGİLERİ:**

Mezun olunan bölüm: Jeoloji Mühendisliği

Fakülte: Mühendislik Fakültesi

Üniversite: İstanbul Üniversitesi

Mezuniyet yılı: 1996

Mezun olunan bölüm: İşletme

Fakülte: İşletme Fakültesi

Üniversite: Anadolu Üniversitesi

Mezuniyet yılı: 2010

**DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:**

Değerleme sektöründe çalıştığı kurum isim: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Görevi: Gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı

Görev yaptığı tarih: 30.03.2010-devam ediyor.

Kadrolu olarak rapor düzenlenen banka veya kurumlar: ~~T.Vakıflar Bankası T.A.O., T.C. Ziraat Bankası, T. Halk Bankası, Bank Asya, Arap Türk Bankası, Denizbank, Ingbank, Ziraat Finansal Kiralama, Vakıf Finansal Kiralama, Vakıfbank Emekli Sandığı Vakfı, TSK Mehmetçik Vakfı, Kızılay, vb~~

**DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:**

Notebook Mağazacılık İstanbul(Avr.) 07.2009 - 02.2010. Mağaza Müdürü Tam Zamanlı mağaza yönetimi

Mng Kargo İstanbul(Avr.) 07.2008 - 05.2009. Şube Müdürü Tam Zamanlı Şube işleyişi

Doğan Müzik Kitap Mağ. A.Ş. İstanbul(Avr.) 12.2001 - 03.2008. Mağaza Müdürü Tam Zamanlı Mağazacılık

Travi Türk A.Ş. İstanbul(Avr.) 10.2000.-10.2001 Şantiye Şefi Tam Zamanlı

Smp Engineering Ltd.Şti. Ankara 03.1998.-10.2000 Şantiye Şefi Tam Zamanlı

Bülent kiper müh.ltd.şti. Ankara 02.1997 - 03.1998 İşletme Şefi Tam Zamanlı

SPK LİSANS DURUMU: Lisans durumu onsyda. 01.04.2013 tarihinde 3 yıllık staj süresi dolmuş olup, başvuru 09.04.2013 tarihinde yapılmıştır.

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu





Tarih : 31.05.2013

No : 402351

## 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 Tebliği" uyarınca

**Kadir Levent KOCAELİ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



**BAHADIR ERDİL**

Bahçelievler Mah. İpek Sok.

Koza 14 D: 18

Bahçelievler / İSTANBUL

**Tel** : 0212 554 04 34**Cep** : 0532 3702936**E-mail** : [bahadir@yahoo.com](mailto:bahadir@yahoo.com), [bahadir.erdil@gmail.com](mailto:bahadir.erdil@gmail.com)**EĞİTİM:**

1997 – 2002 Marmara Üniversitesi, İstanbul (İngilizce)

Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü.

Mezuniyet derecesi: 2.89/ 4.00

1993 – 1996 İzmit Gazi Lisesi. Matematik bölümü.

Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

**PROFESYONEL TECRÜBE:**

2006 Haziran – Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.

- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Şef)

2005 Ocak – 2006 Haziran, Özkartallar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

- Kalite Sistemleri Sorumlusu (ISO 9001:2000, ISO 14001, TS 13111, TS 8358, TS 12524)

2001 – Temmuz, Hidrotek Arıtma-İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. Büro stajı (4 hafta)

2001 – Ağustos, İzaydaş, staj (4 hafta)

2000 – Temmuz – Ağustos, Brisa, staj (6 hafta)

**BİLGİSAYAR:**

14 yıllık bilgisayar kullanma deneyimi.

Çok iyi derecede MS-Office Programları kullanma bilgisi ve becerisi.

İyi derecede FORTRAN, Excel Macro programlama dilleri bilgisi.

İyi derecede AUTOCAD kullanma bilgisi.

**YABANCI DİL:**

İyi derecede İngilizce.

**SERTİFİKALAR:**

İstaç Atık Yönetiminde Yeni Teknolojiler Eğitimi Sertifikası (20 – 21 Ekim 2005)

İstaç Katı Atık Düzenli Depolama Sistemleri Eğitimi Sertifikası (9 – 12 Mayıs 2005)

ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

**KİŞİSEL:**

Doğum tarihi : 15.05.1979, İzmit / KOCAELİ

Askerlik Durumu : Tamamlandı

Medeni Hali : Evli

Ehliyet : B sınıfı



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.10.2009

No : 401085

**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

**Bahadır ERDİL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGÜT  
BAŞKAN