

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU

REVİZE



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, HÜSEYİNAĞA MAHALLESİ,
338 ADA, 8 PARSELDE KAIN "İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE
ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞHANI"NI OLUŞTURAN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
VE 9 BB NOLU TAŞINMAZLAR

KASIM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 14.10.2015 tarih ve 2015/23-11 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.10.2015 – 597942
RAPORUN KONUSU	Mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 numaralı parselde iki bodrum zemin bir asma katlı ve altı normal katlı kargir işhanı vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet "Pavyon", 1 adet "Asma Katlı Dükkan" ve 7 adet "Oda ve Büro" nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	: 23.11.2015
RAPOR TARİH VE NO.	: 26.11.2015 / 597942
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	: 16.12.2015 / 597942-Rev.
SAHİBİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
TAPU İNCELEMESİ	Değerleme konusu Taşınmazların 23.10.2015 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgelerine Göre, Taşınmazların Tapu Kaydı Üzerinde aşağıdaki takyidatlar görülmüştür; Beyan: YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 tarih 0 yevmiye, İrtifak: M:KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI 01.11.1965 Tarih, 6773 Yevmiye (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
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 H: 21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, mer-i planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmelik çerçevesinde uygulama yapılabilecektir.
KISITLILIK HALİ	: Herhangi bir kısıtlılık hali söz konusu değildir.
DEĞERİ	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parsel numaralı, "İki bodrum zemin bir asma katlı ve 6 normal katlı kargir işhanı" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın tamamını oluşturan 1 adet "Pavyon", 1 adet "Asma Katlı Dükkan" ve 7 adet "Oda ve Büro" nitelikli bağımsız bölümlere değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 22.000.000-TL (Yirmiikimilyon TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 120.000-TL (Yüzyirmibin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 1.440.000-TL (Birmilyondörtüyzkırkbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Kadir Levent KOCAELİ (SPK LİSANS NO: 402351)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: 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- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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- Gayrimenkullerin 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-Gayrimenkullerin Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkullerin 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- Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkullerin, 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, 2015/23-11 numaralı dayanak sözleşmesine ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş.'nin 16.12.2015 tarihli yazısında belirtilen "raporun mimari projeler başlıklı kısmında belirtilen bağımsız bölüm m2 alanları ile değer hesap tablolarındaki bağımsız bölüm m2 alan farklılıklarının düzeltilmesi ve bağımsız bölüm bazında satış ve kira ekspertiz değerlerinin yeniden hesaplanması" hususlarının eklenmesi amacıyla (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 16.12.2015 tarihinde, 597942-Rev. rapor numarası ile revize 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, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parsel numaralı, "İki bodrum zemin bir asma katlı ve 6 normal katlı kargir işhane" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz parseli üzerinde kain, binanın tamamını oluşturan raporun **3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen bağımsız bölümlerin yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan revize değerlendirme raporudur.

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 değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından 26.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.11.2015 tarihinde hazırlanmış ve 16.12.2015 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parsel numaralı, "İki bodrum zemin bir asma katlı ve 6 normal katlı kargir işhanı" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz parseli üzerinde kain, binanın tamamını oluşturan raporun **3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen bağımsız bölümlerin 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 değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-11 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş.'nin 16.12.2015 tarihli yazısında belirtilen "raporun mimari projeler başlıklı kısmında belirtilen bağımsız bölüm m2 alanları ile değer hesap tablolarındaki bağımsız bölüm m2 alan farklılıklarının düzeltilmesi ve bağımsız bölüm bazında satış ve kira ekspertiz değerlerinin yeniden hesaplanması" hususlarının eklenmesi amacıyla (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 16.12.2015 tarihinde, 597942-Rev. rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Bu değerlendirme 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 artırım 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
Genel Toplam:		100	743.000.000,00 TL

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, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde kaim "İki bodrum zemin bir asma katlı ve altı normal katlı kargir işhanı " Vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan taşınmazın tamamını oluşturan raporun **3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri** başlığı altında detayları verilen bağımsız bölümlerin 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 piyasası faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkuller GYO kapsamındadır.

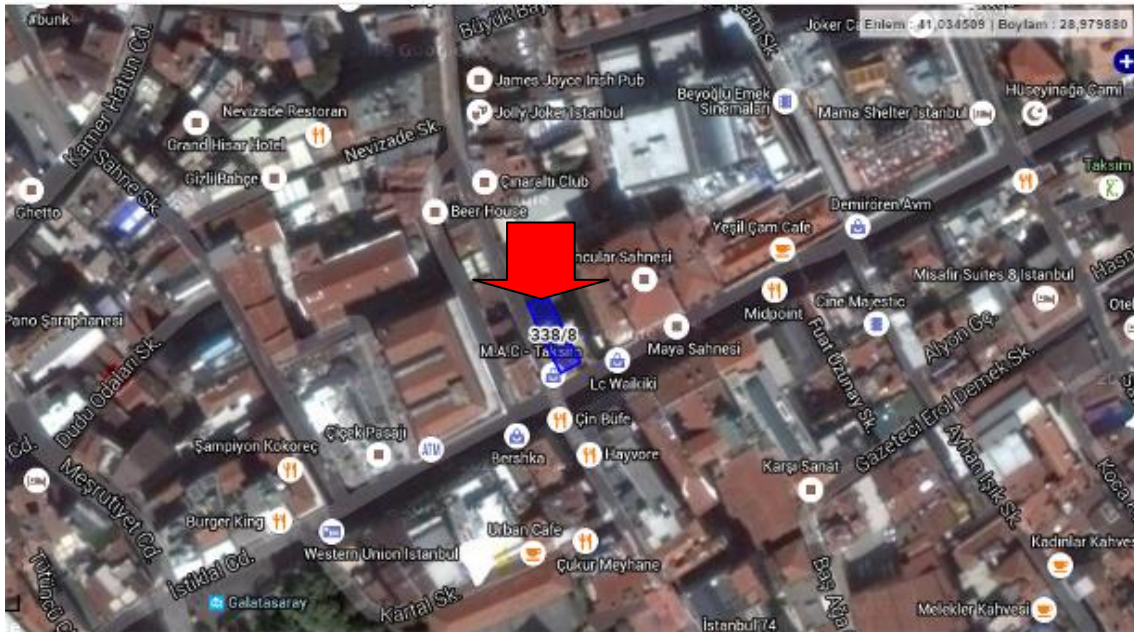
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

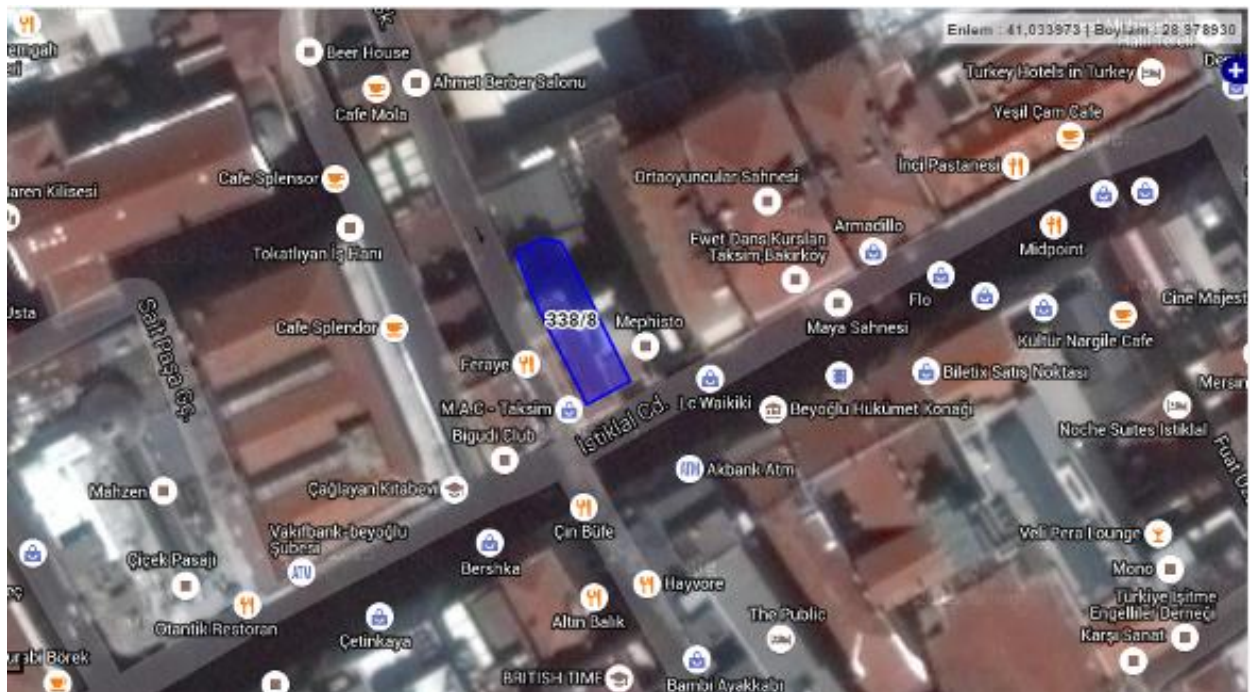
3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi içerisinde, İstiklal Caddesi ve İstiklal Caddesi ile irtibatlı Balo Sokak (No:2) kesişiminde, köşebaşına cepheli konumda bulunan No:72 kapı numaralı bina dahilinde yer almaktadırlar. Taşınmazın 2. Bodrum + 1. bodrum + zemin + asma + 1. Normal katı T. Halk Bankası İstanbul Beyoğlu Şubesi olarak, Balo Sokak cephesinden giriş alan zemin + 2., 3., 4., 5., 6., teras katları ise T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Hazine Kontrolörleri Kurulu İstanbul Grup Başkanlığınca kullanılmaktadır.

Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet muntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul İli'nin en eski ve geleneksel ticaret, ulaşım ve hizmet bölgesi olarak da bilinmektedir. Yapılaşma tarihi doku içerisinde, bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; Beyoğlu Kaymakamlığı, Galatasaray Lisesi, Orta Oyuncular Sahnesi, Çiçek Pasajı, Tokatlıyan İşhanı, Atlas Pasajı - sineması, Üç Horan Kilisesi bulunmaktadır. Taşınmaz, merkezi konumda, araç trafiği sınırlandırılmış - yaya trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım deniz ve kara yolu ile çok kolaydır.

KROKİ:





3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul								
İlçesi	Beyoğlu								
Köyü	--								
Mahallesi	Hüseyinağa								
Sokağı	--								
Mevkii	İstiklal, Balo								
Pafta No	5								
Ada No	338								
Parsel No	8								
Yüzölçümü	195,00 m ²								
Ana Gayr. Niteliği	İki Bodrum Zemin bir Asma Katlı ve Altı Normal Katlı Kargir İşhanı								
Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi								
Hissesi	Tam								
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması								
Cilt No	5								
Tapu Tarihi	28.10.2010								
Yevmiye No	8853								
Bağımsız Böl. No	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bağ. Böl. Niteliği	Pavyon	Asma Katlı Dükkan	3,4,5,6,7 nolu Odalar	8,9 nolu Odalar (Büro)	10,11,12,13,14 nolu Odalar (Büro)	15,16,17,18,19 nolu Odalar (Büro)	20,21,22,23,24 nolu Odalar (Büro)	25,26,27,28,29 nolu Odalar (Büro)	30,31,32,33,34 nolu Odalar (Büro)
Arsa Payı	195/1410	565/1410	115/1410	41/1410	107/1410	107/1410	95/1410	95/1410	90/1410
kati	1.Bodrum	Zemin+Asma	1.Kat	1.Kat	2.Kat	3.Kat	4.Kat	5.Kat	6.Kat
Sayfa No	492	493	494	495	496	497	498	499	500

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 23.10.2015 tarihinde alınan Takbis belgeleri üzerinde aşağıdaki kısıtlayıcı olmayan beyanlara rastlanılmıştır.

Beyan: YÖNETİM PLANI: 07.05.1986 TARİH YEVMİYE:0

İrtifak: M. KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI 01.11.1965 TARİH 6773 YEVMİYE

NOT: Tapu kaydında yer alan İrtifak parselin İstiklal Caddesi cephesinde yayaların geçişi için ayrılmış alan olup, mahallinde bu alan kapatılarak şube alanına dahil edilmiştir. Caddeye cephe tüm binalar için söz konusu portik alanı uygulaması mevcut olup, mahallinde caddenin araç trafiğine kapatılmış olması nedeni ile yaya geçişi için sıkıntı bulunmadığından çevre teşekküle göre bu alanlar kapatılarak bina alanlarına dahil edilmiş durumdadır. Söz konusu irtifak hakkı devam etmektedir. Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

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

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu binayı oluşturan gayrimenkullerden 1 b.b. nolu taşınmaz niteliği "Pavyon", 2 b.b. nolu taşınmaz niteliği "asma katlı dükkan", 3 b.b. nolu taşınmaz niteliği "3, 4, 5, 6, 7 nolu odalar ", 4 b.b. nolu taşınmaz niteliği "8, 9 nolu odalar (büro)", 5 b.b. nolu taşınmaz niteliği "10, 11, 12, 13, 14 nolu odalar (büro)", 6 b.b. nolu taşınmaz niteliği "15, 16, 17, 18, 19 nolu odalar (büro)", 7 b.b. nolu taşınmaz niteliği "20, 21, 22, 23, 24 nolu odalar (büro)", 8 b.b. nolu taşınmaz niteliği "25, 26, 27, 28, 29 nolu odalar (büro)", 9 b.b. nolu taşınmaz niteliği ise "30, 31, 32, 33, 34 nolu odalar (büro)" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmazlar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsele 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 06.02.1963 tarih, 292 sayı-1 cilt 6 sayfa nolu Temel Tezkeresi ve Yapı Muayene ve kullanma İzni Raporu Belgesinde Belirtilen Ruhsat (İlgili Belge Dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır) 31.10.1962 Tarih 8436 nolu, 06.07.1965 tarih, 4900 nolu, 23.09.1964 trih, 6543 nolu yapı Ruhsatı Belgeleri,

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 08.11.1965 Tarih, 9356 sayılı tamamlanmış mağaza zemin + asma katının kullanılabilmesi için verilmiş Yapı Muayene Raporu (Yapı kullanma izin Belgesi), 31.03.1966 Tarih, 2311 sayılı 2 bodrum + 1 bodrum + 6 normal katın kullanılabileceğine dair düzenlenmiş Yapı Muayene Raporudur. (Yapı kullanma izin Belgesi)

➤ **Mimari Proje**

Beyoğlu Belediye İmar Müdürlüğünde taşınmazın 1962/9201 sayılı imar işlem dosyasında ve Beyoğlu Tapu Müdürlüğü Arşivinde Taşınmazların kat mülkiyetine esas 26.07.1965 tarih, 4/8 cilt sayfa nolu ruhsat eki 64/6543 sayılı ruhsat projesinin tadilatı 22.05.1965 tarih, 3958 sayılı mimari projesi incelenmiştir. Belediye ve Tapu Müdürlükleri arşivindeki projeler birbirinin aynıdır. Her iki projede de bağımsız bölümlerin numaratajı yapılmamıştır. Mimari projeye göre;

2. *bodrum kat* 58,92 m² alanlı, merkezi teshin, mahrukat depo,

1.*bodrum kat* 186,59 m² alanlı, pavyon (eğlence lokali), lavabo-wc, 2 merdiven,

Zemin kat 148,59 m² alanlı, bodrum girişi, iş hanı girişi, asansör, lavabo-wc, müdür odası, 3 merdiven, asma katlı dükkan,

Asma kat 148,59 m² alanlı, muhasebe, gardrop, asma kat mahalli,

1.*normal kat* (büro kat) 186,59 m² alanlı, 7 büro, lavabo-wc, asansör 2 merdiven,

2. *Normal kat* 152,00 m² alanlı, 5 büro, asansör, bay-bayan lavabo – wc, merdiven,

3. *Normal kat* 152,00 m² alanlı, 5 büro, asansör, bay-bayan lavabo – wc, merdiven,

4. *Normal kat* 152,00 m² alanlı, 5 büro, asansör, bay-bayan lavabo – wc, merdiven,

5. *Normal kat* 152,00 m² alanlı, 5 büro, asansör, bay-bayan lavabo – wc, merdiven,

6. *Normal kat* 152,00 m² alanlı, 5 büro, asansör, bay-bayan lavabo – wc, merdiven,

teras kat (çekme kat) 68,07 m² alanlı depo, açık teras mahalli şeklinde toplam (ortak alanlar dahil) 1.557,35 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

3.5- Gayrimenkullerin 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 H: 21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, mer-i planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmelik çerçevesinde uygulama yapılabilecektir.

3.6-Gayrimenkullerin 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 H: 21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, mer-i planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmelik çerçevesinde uygulama yapılabilecektir.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller 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 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 taşınmazların yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller 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 taşınmazlar, 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 değerleme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin 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 km² 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 bağlı 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 Haliçi 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)'nin, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nin, 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 km²'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 yarımadanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan 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 gözükmektedir.

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 kişilik 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

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

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

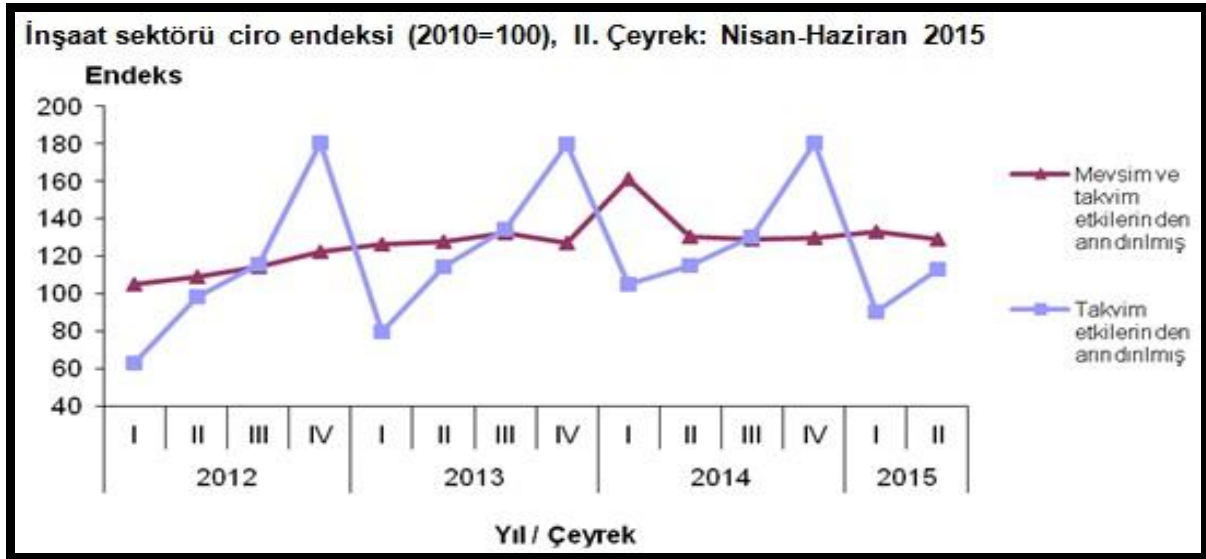
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar 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 lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

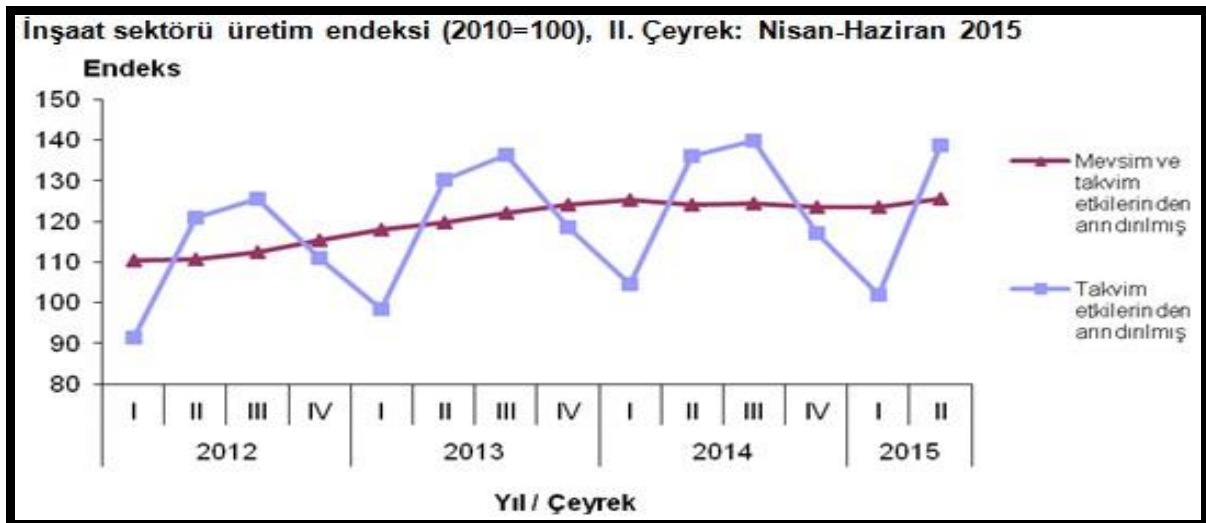
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

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	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	139,5	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.

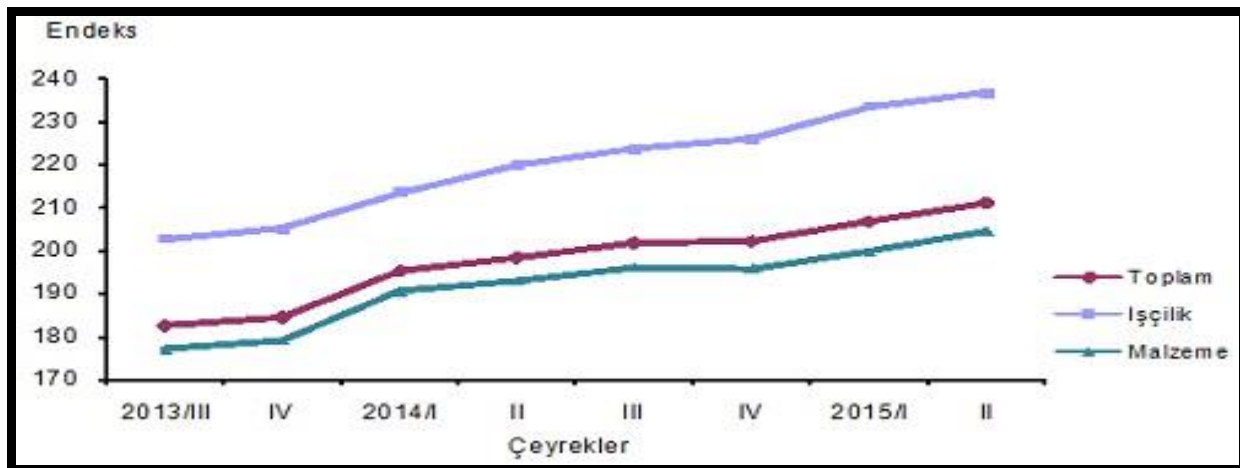
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

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

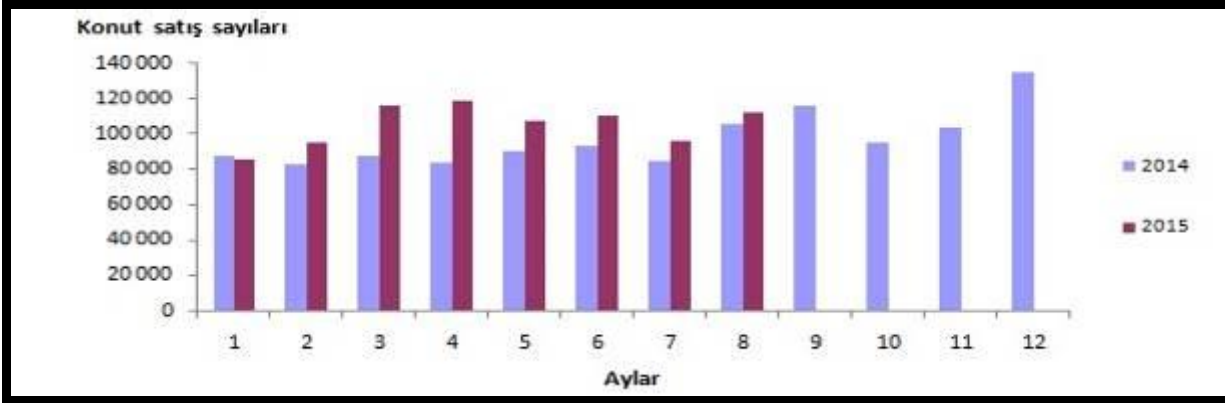


Konut Satış İstatistikleri;

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.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara 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 m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%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 m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%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 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	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

⁽¹⁾: 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 m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%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 m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%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 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	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

⁽¹⁾: 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 öngörülemeslik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin artırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin artırılması, 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 güvenin 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://file.setav.org>,

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazların genel durumu itibarıyla değerlendirme tarihinde değerlemesini etkileyen herhangi olumsuz yada sınırlayıcı faktör belirlenmemiştir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

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

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde kain "İki bodrum zemin bir asma katlı ve altı normal katlı kargir işhanı" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2 bodrum + zemin + asma kat + 6 normal kat + teras katlı binada yer almaktadırlar. Parsel üzerindeki binanın tamamını oluşturan değerlemeye konu taşınmazlardan pavyon vasıflı 1 nolu bb 1. Bodrum katta, asma katlı dükkan vasıflı 2 nolu bb zemin ve asma katta, 3 ve 4 nolu bb ler 1.katta, 5 nolu bb 2. Normal katta, 6 nolu bb 3. Normal katta, 7 nolu bb 4. Normal katta, 8 nolu bb 5. Normal katta, 9 nolu bb 6. Normal katta yer almaktadırlar. Mahallinde 2.bodrum kat arşiv, kazan dairesi, 1.bodrum kat arşiv, kasa dairesi, jeneratör, zemin, asma + 1. Normal kat Halk Bankası Beyoğlu Şube Lokali, 2., 3., 4., 5., 6. Normal katları Hazine Müsteşarlığı, Kontrolörleri büro/ofisleri olarak kullanılmaktadır.

Bağımsız bölümlerin kat ve alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

B.B. NO	Kat No	Alanı (m ²)
1	1.BODRUM	186,59
2	ZEMİN	148,59
	ASMA	148,59
3-4*	1.KAT	186,59
5	2.KAT	152,00
6	3.KAT	152,00
7	4.KAT	152,00
8	5.KAT	152,00
9	6.KAT	152,00
TOPLAM		1.430,36

***Mimari projede ve diğer belgelerde alanlarının nasıl bölündüğü belirtilmediğinden iki bağımsız bölüm ortak değerlendirilmiştir.**

Elektrik, doğalgaz, kalorifer, asansör tesisatlı taşınmazın dış cephesi dekoratif BTB kaplamalı, banka zemin ve asma kat ön ve yan cephe alüminyum giydirme dış cephe kaplı, çatısı teras + çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplıdır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu bina zemin kattan İstiklal Caddesi cephesinden şube lokali giriş almaktadır. Şube lokali olarak zemin + asma kat, 1.normal kat, 1. ve 2. Bodrum katlar 1 nolu bb, 2 nolu bb, 3 ve 4 nolu bb ler içeriden merdiven ile irtibatlandırılmış, birleştirilmiş biçimde, birlikte kullanılmaktadır. Balo Sokak cephesinden han girişi olarak, bodrum kat seviyesinden zemin kata yüksek giriş almakta olup, 2. Kat 5 nolu bb, 3.kat 6 nolu bb, 4.kat 7 nolu bb, 5.kat 8 nolu bb, 6.kat 9 nolu bb bürolar Hazine Müsteşarlığı Kontrolörleri tarafından kullanılmaktadır. Mahalli ile mimari projesi uyumlu değildir. Ancak değişiklikler kullanım amacına göre yapılmış olup, basit bir tadilat ile uygun projesine uygun hale getirilmesi mümkündür.

Mahallinde yapılan incelemelere göre binanın katları ve kullanım şekilleri;

2. bodrum katı Arşiv, kazan dairesi,

1.bodrum katı Arşiv Kasa Dairesi, Jeneratör odası,

Zemin katı Şube lokali, giriş holü, banka servis holü, müdür odası, muhasebe, han girişi, asansör,

Asma katı servis holü, depo, koridor, bay-bayan lavabo-wc, mutfak,

1.katı 2 merdiven (birisinin üst kat ile irtibatı kapatılmış), asansör, müdür odası, servis holü (Kobi), koridor, büro,

2., 3., 4., 5., 6.katları (bu kattan itibaren ve zemin yüksek giriş han asansör-merdiven holü dahil Hazine müsteşarlığı tasarrufundadır.) asansör, bay-bayan lavabo-wc, her katta 7 oda mahalleri,

Teras katta depo ve teras mahalleri şeklinde dizayn edilmiştir.

Bankanın iç mekan özellikleri, zemin döşemesi mermer + granit + seramik, banka servis alanlarında laminat parke kaplı, duvarlar ise saten boyalıdır. Pencereler alüminyum doğrama, bölmeler alüminyum panel + cam, iç kapılar Amerikan panel kapıdır. Tavan asma tavan +kartonpiyer + plastik boyalıdır. 2, 3, 4, 5 ve 6. Normal katlarda mermer + laminat parke + karo mozaik + mozaik üzeri vinil kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, tavan plastik boyalıdır. Pencereler alüminyum doğrama, bölmeler alçıpan panel, kapılar Amerikan panel kapıdır.

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemede gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkullerin 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 İstiklal Caddesi'ne cepheli konumda olması.
- ▲ Reklamasyonunun iyi özellikte olması

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- ▼ Bina yaşı ile tadilat masrafı ve bürokrasisi
- ▼ İstiklal Caddesinin yayalaştırılmış olması sebebi ile ulaşımın yaya olarak mümkün olması
- ▼ 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

Taşınmazların değerlemede, "**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların 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 pazarlanabilir.
- 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 kılacak, 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 bulundurmamak, 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 bilmese 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, değerlendirilmesi 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, Taşınmazların 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 ²)		Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
					TL/m ²	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, arka sokakta, 160m ² arsada 120m ² oturumlu, bodrum + zemin+ 4 normal katlı, asansörlü, 40m ² bahçeli, toplam 720m ² alanlı komple bina 3.300.000USD	9.604.650,00 TL	720		13.339,79 TL	Sinerji GM 0 (533) 636 52 08
Satılık Bina						
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, cadde cepheli, 50 yıllık, 6 katlı binanın, 5.katı, 130m ² büro 950.000TL bedelle satılıktır.	950.000,00 TL	130		7.307,69 TL	İdeal Emlak 0 (532) 173 57 02
Satılık Büro						
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, Galatasarayda 50 yıllık 6 katlı binanın 6.katı, 60m ² büro 570.000 TL bedelle satılıktır	570.000,00 TL	60		9.500,00 TL	Asitane Emlak 0 (535) 309 32 26
Satılık Büro						
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesine 20m mesafede, paralel sokakta 97,5m ² oturumlu, 30 yıllık bodrum+zemin+3normal+teras katlı, toplam 530m ² alanlı şuan aylık 25.000TL/Ay kira getirisi olduğu bildirilen bina 3.250.000USD bedelle komple satılıktır	9.459.125,00 TL	530		17.847,41 TL	Color Emlak 0 (531) 818 10 00
Satılık Bina						
EMSAL 5	Taşınmaza yakın konumda, Cadde cepheli, aylık 50.000TL kira getirili olduğu bildirilen 115m ² bodrum + 115m ² zemin + 70m ² asma katlı toplam 300m ² dükkan 5.000.000USD bedelle satılıktır.	14.552.500,00 TL	Bodrum	115	8.404,00 TL	Ant GM 0 (530) 782 71 79
Satılık Dükkan			Zemin	115	84.040,00 TL	
			kira	Asma	70	
Bodrum				115	28,88 TL	
Zemin				115	288,75 TL	
Asma				70	192,50 TL	
EMSAL 6	Taşınmaz civarında, Cadde üzerinde, köşe konumlu, 30m ² zemin kat düz giriş dükkan 1.600.000TL bedelle satılıktır	1.600.000,00 TL	30		53.333,33 TL	Prime Plus 0 (532) 542 09 60
Satılık Dükkan						
EMSAL 7	Taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesine cepheli 38 yıllık 7 katlı binanın 4.katı 12 bölüm/odali toplam 720m ² ofis katı 6.000.000 TL bedelle satılıktır.	6.000.000,00 TL	720		8.333,33 TL	Remax Kaptan 0 (532) 646 16 38
Satılık Ofis						
EMSAL 8	Taşınmaz civarında, Elhamra Pasajında, girişte zemin kat 20m ² dükkan 400.000USD bedelle satılıktır	1.164.200,00 TL	20		58.210,00 TL	Sahibinden 0 (533) 266 09 49
Satılık Dükkan						
EMSAL 9	Taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesine paralel Asmalı Mescidde, arka sokakta, 45m ² giriş, 105m ² bodrum toplam 150m ² alanlı dükkan 700.000 USD bedelle satılıktır.	2.037.350,00 TL	Zemin	45	36.709,01 TL	Ara Gayrimenkul 0 (532) 549 08 42
Satılık Dükkan			Bodrum	105	3.670,90 TL	
EMSAL 10	Taşınmaz civarında, Asmalı Mescidde, arka sokakta, Köşebaşı konumlu, zemin kat 100m ² dükkan 750.000USD bedelle satılıktır	2.182.875,00 TL	100		21.828,75 TL	Adres Emlak 0 (532) 231 02 12
Satılık Dükkan						

1 USD: 2,9105 TL

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Emsal 5'in değerlemeye konu gayrimenkule göre daha iyi sayılabilecek konum ve şerefiye özelliklerine sahip olması sebebiyle değerlerinin ekspertize konu gayrimenkule göre yüksek olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların zemin kat m² birim değerlerinin 36.315TL/m² ile 84.040TL/m² aralığında, normal kat değerlerinin 7.300 TL/m² ile 9.500 TL/m² aralığında değişmekte olduğu görülmüştür. Normal katlarda yer alan ofis ve büro kullanımına uygun emsallerin İstiklal Caddesi'ne cephelerinin değerlendirilmesi konusu taşınmaza göre daha iyi (cepheleri daha geniş) olduğu görülmüş olup, değer takdirinde bu durum dikkate alınmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlere; yapılan araştırmalar neticesinde bodrum kat için **6.250 TL/m²**, zemin kat için **62.500 TL/m²**, asma kat için **41.500 TL/m²**, normal katlar içinse (kat şerefiye değerleri de dikkate alınarak) **5.300 – 7.300 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin satışa konu olması durumunda ki m² birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

B.B. NO	Kat No	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yuv. Bağ. Böl. Değeri (TL)
1	1.BODRUM	186,59	6.250	1.166.188	1.165.000
2	ZEMİN	148,59	62.500	9.286.875	15.450.000
	ASMA	148,59	41.500	6.166.485	
3-4*	1.KAT	186,59	7.300	1.362.107	1.360.000
5	2.KAT	152,00	5.300	805.600	805.000
6	3.KAT	152,00	5.300	805.600	805.000
7	4.KAT	152,00	5.300	805.600	805.000
8	5.KAT	152,00	5.300	805.600	805.000
9	6.KAT	152,00	5.300	805.600	805.000
TOPLAM		1.430,36		22.009.655	22.000.000

*3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin birlikte satılmaları durumuna göre takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin toplam arsa + bina bedeli **22.000.000,00-TL** olarak kabul edilmiştir.

KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ

Emsal No	Açıklama	Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m ²	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesine cepheli, 80 yıllık 4 katlı binanın, 1.katı 60m ² büro 4.000TL bedelle kiralıktır.	4.000,00 TL	60	66,67 TL	Çınar Emlak 0 (537) 247 33 47
Kiralık Ofis					
EMSAL 2	Taşınmazın güneyinde, yakın konumda, İstiklal Caddesine cepheli, zemin kat 480m ² dükkan 40.000USD bedelle kiralıktır.	116.420,00 TL	480	242,54 TL	Expansion Gm 0 (533) 718 27 88
Kiralık Dükkan					
EMSAL 3	Taşınmaza yakın, Balo Sokakta, otel yapmaya müsait olduğu bildirilen, iç dış tamirat gerektiren bodrum +zemin+3normal katlı, toplam 400m ² alanlı bina komple 28.000TL/Ay bedelle kiralıktır	28.000,00 TL	400	70,00 TL	Sahibinden 0 (532) 320 57 97
Kiralık Bina					
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesinde, 8m cepheli, bodrum+zemin+asma+5 normal toplam 8 katlı toplam 850 m ² komple bina 100.000TL bedelle kiralıktır.	100.000,00 TL	110	39,02 TL	Cengiz Emlak 0 (533) 399 55 76
			110	390,15 TL	
			80	260,10 TL	
			110	78,03 TL	
			110	65,03 TL	
			110	55,74 TL	
			110	48,77 TL	
Kiralık Bina	110	43,35 TL			
EMSAL 5	Taşınmaza yakın, Cadde cepheli, çok daha iyi konumda, zemin kat, 76m ² alanlı dükkan 50.000TL/Ay bedelle kiralıktır.	50.000,00 TL	175	285,71 TL	Q Pro Emlak 0 (545) 362 67 68
Kiralık Dükkan					
EMSAL 6	Taşınmazın güneyinde, yakın konumda, İstiklal Caddesine cepheli, 30 yıllık 6 katlı binanın 4.katı 2+1 100m ² ofis 4.500TL/Ay bedelle kiralıktır.	4.500,00 TL	100	45,00 TL	Sezi Gm 0 (532) 414 10 05
Kiralık Ofis					

1 USD: 2,9105 TL

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin zemin kat için 242 TL/m² ile 390 TL/m² aralığında, normal katlarının ise 45 TL/m² ile 78 TL/m² (1. Normal katların yüksek değerden kiralandığı) aralığında değişmekte olduğu görülmüştür. Normal katlarda yer alan ofis ve büro kullanımına uygun emsallerin İstiklal Caddesi'ne cephelerinin değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi (cepheleri daha geniş) olduğu görülmüş olup, değer takdirinde bu durum dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere yapılan araştırmalar neticesinde bodrum kat için **30 TL/m²**, zemin kat için **280 TL/m²**, asma kat için **185 TL/m²**, normal katlar içinse (kat şerefiye değerleri de dikkate alınarak) **45 – 60 TL/m²** birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kiralamaya konu olması durumunda ki m² birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

B.B. NO	Kat No	Alanı (m ²)	Aylık Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yuv. Bağ. Böl. Aylık Kira Değeri (TL)
1	1.BODRUM	186,59	30,00	5.598	5.600
2	ZEMİN	148,59	280,00	41.605	69.000
	ASMA	148,59	185,00	27.489	
3-4*	1.KAT	186,59	60,00	11.195	11.200
5	2.KAT	152,00	45,00	6.840	6.840
6	3.KAT	152,00	45,00	6.840	6.840
7	4.KAT	152,00	45,00	6.840	6.840
8	5.KAT	152,00	45,00	6.840	6.840
9	6.KAT	152,00	45,00	6.840	6.840
TOPLAM		1.430,36		120.087	120.000

*3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin birlikte kiralanmaları durumuna göre takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin toplam aylık kira bedeli **120.000,00-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 %6,50 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri				
Alan, m ²	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL (Yaklaşık)
1.430,36	120.000,00 TL	1.440.000 TL	6,50%	22.153.846,15 TL

Gelir indirgeme yöntemine taşınmazın toplam değeri yaklaşık 22.150.000 TL olarak hesap edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir indirgeme Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
22.000.000,00 TL	22.150.000,00 TL	~22.000.000,00 TL

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkullerin 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.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin 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 taşınmazların iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bağımsız bölümlerin katı ve kattaki yeri (projede bb numaralandırılması yapılmamış olup, taşınmazlar katta tek olduklarından tespitleri yapılmıştır. 1. Katta yer alan 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin konumları tespit edilemediğinden birlikte değerlendirilmiştir. Kat mülkiyetine esas projesi ile uyumludur.

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 gayrimenkuller kat irtifak projesine göre ayrı ayrı bağımsız bölümler olup, mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış ve faal yapı bulunduğu için 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 Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere 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, değerlendirilmesi 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, gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin 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, gayrimenkullerin 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 bulundurulularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Her birinin 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, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde kâin "İki bodrum zemin bir asma katlı ve altı normal katlı işhanı" vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan **binanın tamamını oluşturan bağımsız bölümlere** 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)
22.000.000	7.558.839	7.123.891

TOPLAM KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
25.960.000	8.919.430	8.406.191

6.2.2- Toplam Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
120.000	1.440.000	494.760	466.291

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Alanı (m ²)	Birim İnşaa Değeri 4B (TL/m ²)	Sigorta değeri
1.430,36	860 TL	1.230.110 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


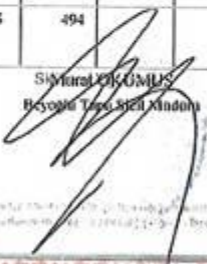
EKLER

- Tapu Fotokopisi,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Harita (plan) örneği,
- İmar Plan Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- 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		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO		TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ² dm ²	
Planındadır					Zemin Sistem No : 21352939		
Sınırı							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Diğerine Bm. No.
2.124.257,00		PAVYON		195/1410	-	1 BODRUM	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN. PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M. KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ ÇİFTHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK İHAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYİMİYE :01/1/1965 - 6773					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gökçe	Yeymiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Citisi	
Cilt No.	8853	5	492		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	 Mehmet Özkurt Beyoğlu Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	Ha	m ²	dm ²
Sını	Plannedir		Zemin Sistem No : 2135294				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Diok No.	Kat No.	Bağımsız Bina No.
1.324.291,00		3,4,5,6,7 NOLU ODALAR		115/1410	-	1	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Söbebi	Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M. KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR -HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi	
Cilt No.	8853	5	494		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	 Mustafa ÖZGÜMÜŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>501 * Mülkiyet hakkı... ** Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı... Mülkiyet hakkı...</small>							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahalləsi	HÜSEYİNAĞA									
	Köyü										
	Sokağı			TAPU SENEDİ							
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO									
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü						
5	338	5	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 21352942						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		214.068,00		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
				3,9 NOLU ODALAR(BÜRO)		11/1410		-		4	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adını kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 ME: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ ÇEVRESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYİMİYE :01/11/1965 - 6773									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Gözetisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gözetisi				
Cilt No.		8853	5	495		28/10/2010	Cilt No.				
Sahife No.		Muhafız ÖZKURTÇUŞ Bevli Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAGA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTIKLAL, BALÇIK					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü	
		338	8	Kİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		ha	m ²
							195,00 m ²
	Sınırı	Phandadır				Zemin Sistem No : 21352943	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blök No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.
566.885,00		0,11,12,13,14,NOLU ODALAR (BÖRO)		107/1410			5
Eclim Sebebi		TANIMLI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrıntı Sermaye Konularını İşlenimden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8853	6	496		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>001. * Bu belgeyi hazırlayan kurumun yetkilisi tarafından imzalanmış ve onaylanmıştır. * Bu belgeyi hazırlayan kurumun yetkilisi tarafından imzalanmış ve onaylanmıştır. * Bu belgeyi hazırlayan kurumun yetkilisi tarafından imzalanmış ve onaylanmıştır.</p> <p>M. İsmail Hakkı ÖZDEMİR BeYOĞLU Tapu Sicil Müdürlüğü</p>							

ŞAHAN GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	HÜSEYİNAGA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Palfa No.	Azla No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü						
		338	8		ha	01'	95,00 m2	dm²			
	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI										
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 21352944						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		566.885,00		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
				5,16,17,18,19 NOLU ODALAR (BÜRO)		07/1410				6	
Edinme Sebebi		<p>Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİ HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulmuş işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADE İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMIYE :01/1/1965 - 6773</p>									
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.		8853	6	497		28/10/2010	Cilt No.				
Sahife No.		<p>Sahibi:  Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü</p>					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii	İSTİKLAL, BALO						
Pafta No.	Acı No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		ha	m ²	
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sistem No : 213S2817			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blök No.	Kat No.	Değerler Bm. No.
498.360,00		20.21.22.23.24 NOLU ODALAR (BÜRO)		95/1410		4	7
Edilme Sebebi		<p>Tanımı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986</p> <p>M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5.5 METRE İFTİFADE İSTANBUL BELEDİYESİ LEİİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYİTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYİMİYE :01/11/1965 - 6773</p>					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tan					
Gödisi		Yevmiye No.	GR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		8853	6	498		28/10/2010	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
		Tarih					

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahalləsi	HÜSEYİNAGA					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii	İSTİKLAL, BALO		TAPU SENEDİ				
Patta No.	Ara No.	Parsel No.		Niteliği	Yüzölçümü		
5	338	8		İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ²	
Sınır	Planındadır				195,00 m ²		
Zemin Sistem No : 21352818							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.		
498.360,00		25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)		95/1410	5		
Edinme Sebebi		TAMAMEN TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirkelerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986. M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİPA DA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/1/1965 - 6773					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Gilt No.		8853	6	499		28/10/2010	Gilt No.
Sahife No.		 Hüseyin Özkorkmaz Beyoğlu Tapu Sicil Müdüğü					Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotografal	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii	İSTIKLAL, BALO						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		ha	m ²	dm ²
Sınır	Planındadır				195,00 m ²		
Zemin Sistem No : 21352945							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim No.
465.795,00		10,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÖRO)		90/1410		6	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Eğinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİJ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMEŞİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		8853	6	500		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Mühür Okunmuş Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:10:41	2015-19024	20151023-826-F00512	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMukiyeti	Yüzölçüm	155,0000 m ²	
Zemin No	21352030	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1 BODRUM) / (Giriş:) (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	195/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	PAVYON	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 492	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 159	
Ş/Bİ/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Bayan YÖNETİM PLANI: 07/05/1995			- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8553	
Ş/Bİ/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
İhtlak M. KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI			01.11.1995 - 6773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 10:41

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:15:34	2015-19039	20151023-826-F00630	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMukiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352940	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN-ASMA) / (Giriş:) (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	959/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ASMA KATLI DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 492	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 190	
Ş/Bİ/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Bayan YÖNETİM PLANI: 07/05/1995			- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/Bİ/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
İhtlak M. KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI			01.11.1995 - 6773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:40

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:16:24	2015-19040	20151023-826-F09634	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352941	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	115/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	3,4,5,6,7 NOLU ODALAR	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 494	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1995		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKLU BEYANNAMEDA GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE ULAŞIM GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:41

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:17:58	2015-19041	20151023-826-F00640	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352942	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	41/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	8,9 NOLU ODALAR(BÖRÜ)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 495	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1996		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKLU BEYANNAMEDA GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE ULAŞIM GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:42

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:18:42	2015-18942	20151023-828-F00842	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	185,00000 m ²	
Zemin No	21352943	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: 1 / (Kat: 2) / (Giriş: 1) - (Bağ.Böl.No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	BeYOĞLU TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	10,11,12,13,14 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 495	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Boyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1988		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1985 - 6773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:43

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:19:25	2015-19043	20151023-828-F00851	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	185,00000 m ²	
Zemin No	21352944	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: 1 / (Kat: 3) / (Giriş: 1) - (Bağ.Böl.No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	BeYOĞLU TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	15,16,17,18,19 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 497	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Boyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1805		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1985 - 6773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:43

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:20:08	2015-19044	20151023-826-F00655	18,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m²	
Zemin No	21352817	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 4) / (Giriş:) (Bağ.Böl.No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	95/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BORU)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL - BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 498	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / B	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Böyan YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Sicillerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 8773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:44

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:21:10	2015-19046	20151023-826-F00659	18,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m²	
Zemin No	21352818	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5) / (Giriş:) (Bağ.Böl.No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	95/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BORU)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL - BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 499	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / B	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Böyan YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Sicillerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 8773

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:45

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 11:21:51	2015-19047	20151023-826-F00865	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mukiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352945	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 9)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	90/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	30,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 500	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Beyan YÖNETİM PLANI: 07/05/1983		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M. KRÖKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5.5 METRE İFTİFAQA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMLUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 11:45

TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü

Sayı :47044120/010-99
Konu :Rayiç değer

358107-4397
Q-12593

03/11/2015

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

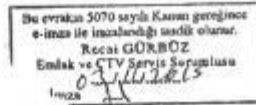
ANKARA/İSTANBUL

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

İlgi sayılı yazınızda Beyoğlu İlçesi, Hüseyinaga Mahallesi, 338 ada 8 parsel, 195.00 m2 yüzölçümlü iki bodrum zemin bir asma katlı ve altı normal katlı kargir iş hanı, Mityeyyetzade 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 - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul
Tel: 444 0 160 www.beyoglu.bel.tr

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DOKÜMÜ

Sicil No	282693	Ev Adresi :	MÜEYYEDZADE MAH.
Emlak Dosya No	237578		KEMERALTI CADDESİ
T.C. Kimlik No			2
Vergi No	4560466076		BEYOĞLU/İSTANBUL
Adı	HALK GAYR. YATR. ORTAK A.Ş.	İş Adresi :	
Soyadı / Ünvanı :			
Baba Adı :			
Doğum Yeri/Tarihi:			
Beyan Dönemi/Yılı:	2014-2017 DÖNİ 2015	e-posta adr:	ekrem.kalaycioglu@halkgyo.com.tr
İŞTİRAKÇILAR :			

TABLO IV - BINA BİLDİRİMİ

BİNAYA AIT BİLGİLER		1.BINA		2.BINA		3.BINA		
AB 1	Belediye Adı	BEYOĞLU		BEYOĞLU		BEYOĞLU		
DI 2	Bul.Köy veya Mahalle	HÜSEYİNAGA MAH.		HÜSEYİNAGA MAH.		HÜSEYİNAGA MAH.		
RL 3	Cadde veya Sokağı	İSTİKLAL CADDESİ		İSTİKLAL CADDESİ		İSTİKLAL CADDESİ		
EG 4	Kapı ve Alt Kapı No	72/		72/		72/		
SI	Site Adı	HALKBANK		HALKBANK		HALKBANK		
	Blok-Daire	-1		-2		-3		
	Alt Daire No / Bağımsız No							
TB 5	Pafta No	5		5		5		
AI	Ada / Parsel No	338/8		338/8		338/8		
PL	Cilt/Sahife No	/		/		/		
VI 6	Bina Arsa Alanı (m2)	195.00		195.00		195.00		
EL 7	Arsa Payı Oran ve m2	195/1410 1/1=26.97		565/1410 1/1=78.14		115/1410 1/1=15.9		
RI 8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas		Betonarme Kargas		Betonarme Kargas		
GS 9	İnşaat Sınıfı	2.Sınıf		2.Sınıf		2.Sınıf		
IK 10	Kullanış Şekli	TİCARİ İSYERİ		TİCARİ İSYERİ		TİCARİ İSYERİ		MESKENLER
LI 11	İnşaat Bitim Tarihi	01/01/1966		01/01/1966		01/01/1966		
EN 12	İktisap Tarihi	28/10/2010		28/10/2010		28/10/2010		
N 13	Kısıt.Baş. Tarihi (*)							
DB 14	Muaf.Baş. Yılı/Süresi							
II 15	Bina Hisse / Oranı	1/1 1/1=250		1/1 1/1=195		1/1 1/1=75		
RL 16	Rayiç Bedeli (**)							DİĞER
MG 17	Vergiden Muaf Miktar	808,709.46		2,130,537.32		447,833.31		
EI 18	Ver.Tabi Rayiç Bedel	.00		.00		.00		3,387,080.09
Y		808,000.00		2,130,000.00		447,000.00		.00
								3,385,000.00
ASGARİ BEYANIN HESABI								
B 19	m2 Maliyet Bedeli	559.03		559.03		559.03		
E 20	Binanın Yuzolcümü***	250.00		195.00		75.00		
Y 21	Bina İnşaat Mal.Bed.	139,757.50		109,010.85		41,927.25		
AA 22	Kal.Farkı (21X%8)	11,180.60		8,720.87		3,354.18		
SN 23	Asan.Farkı (21x%6)	8,385.45		6,540.65		2,515.64		
G 24	İ.Mal.B. (21+22+23)	159,323.55		124,272.37		47,797.07		
AH 25	Asınma Payı İndirimi	63,729.42		49,708.96		19,118.83		
RE 26	Asg.Bina İns.Mal.Bed.	95,594.13		74,583.42		28,678.24		
IS 27	Asg.Arsa Değeri ****	674,202.13		1,953,457.45		397,606.38		
A 28	Asgari Beyan Değeri	769,796.26		2,028,020.87		426,284.62		
P	Beyan Kabul Tarihi	28/12/2010		28/12/2010		28/12/2010		
	Yılı	2015		2015		2015		
	Beyan Kaydeden/Sıra Borç Tutarı	MERAL / 1 1,777.60		MERAL / 2 4,686.00		MERAL / 3 983.40		
	Açıklama	55383.		55383.		55383.		
	Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)	Yılı	Rayiç Bedeli	Yılı	Rayiç Bedeli	Yılı	Rayiç Bedeli	
		2014	769,796.26	2014	2,028,020.87	2014	426,284.62	
		2015	808,709.46	2015	2,130,537.32	2015	447,833.31	

Sahilca Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Çiğhana - Beyoğlu / İstanbul
RECAİ GÜRBAZ 0 160 www.beyoglu.bel.tr



BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ			
Sicil No	282693	Ev Adresi :	MÜEYYEDZADE MAH.
Emlak Dosya No	237578		KEMERALTI CADDESİ
T.C. Kimlik No			2
Vergi No	4560466076	İş Adresi :	BEYOĞLU/İSTANBUL
Adı	HALK GAYR. YATR. ORTAKA.Ş.		
Soyadı / Ünvanı :			
Baba Adı :			
Doğum Yeri/Tarihi:			
Beyan Dönemi/Yılı:	2014-2017 DÖNİ 2015	e-posta adr:	ekrem.kalaycioglu@halkgyo.com.tr
İŞTİRAKÇİLER :			

TABLO IV - BINA BİLDİRİMİ

BINAYA AIT BİLGİLER		1.BINA	2.BINA	3.BINA	
AB1	Belediye Adı	BEYOĞLU	BEYOĞLU	BEYOĞLU	
DI2	Bul.Köy veya Mahalle	HÜSEYİNAĞA MAH.	HÜSEYİNAĞA MAH.	HÜSEYİNAĞA MAH.	
RL3	Cadde veya Sokağı	BALO SOKAĞI	BALO SOKAĞI	BALO SOKAĞI	
EG4	Kapı ve Alt Kapı No	2/	2/	2/	
SI	Site Adı	HALKBANK	HALKBANK	HALKBANK	
	Blok-Daire	-4	-5	-6	
	Alt Daire No / Bağımsız No				
TB5	Pafta No	5	5	5	
AI	Ada / Parsel No	338/8	338/8	338/8	
PL	Cilt/Sahife No	/	/	/	
VI6	Bina Arsa Alanı (m2)	195.00	195.00	195.00	
EL7	Arsa Payı Oran ve m2	41/1410 1/1=5.67	107/1410 1/1=14.8	107/1410 1/1=14.8	
RI8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	
GS9	İnşaat Sınıfı	2.Sınıf	2.Sınıf	2.Sınıf	
IK10	Kullanış Şekli	TİCARİ İSYERİ	TİCARİ İSYERİ	TİCARİ İSYERİ	
LI11	İnşaat Bitim Tarihi	01/01/1966	01/01/1966	01/01/1966	MESKENLER
EN12	İktisap Tarihi	28/10/2010	28/10/2010	28/10/2010	
N13	Kısıt.Baş. Tarihi (*)				
DB14	Muaf.Baş. Yılı/Süresi				
II15	Bina Hisse / Oranı	1/1 1/1=75	1/1 1/1=150	1/1 1/1=150	
RL16	Rayiç Bedeli (**)				DİĞER
MG17	Vergiden Muaf Miktar	83,739.50	200,168.99	200,168.99	484,077.48
EI18	Ver.Tabii Rayiç Bedel	.00	.00	.00	.00
Y.		83,000.00	200,000.00	200,000.00	483,000.00
ASGARİ BEYANIN HESABI					
B19	m2 Maliyet Bedeli	559.03	559.03	559.03	
E20	Binanın Yuzölçümü***	75.00	150.00	150.00	
Y21	Bina İnşaat Mal.Bed.	41,927.25	83,854.50	83,854.50	
AA22	Kat Farkı (21x%8)	3,354.18	6,708.36	6,708.36	
SN23	Asan.Farkı (21x%6)	2,515.64	5,031.27	5,031.27	
G24	I.Mal.B. (21+22+23)	47,797.07	95,594.13	95,594.13	
AH25	Asınma Payı İndirimi	19,118.83	38,237.65	38,237.65	
RE26	Asg.Bina İns.Mal.Bed.	28,678.24	57,356.48	57,356.48	
IS27	Asg.Arsa Değeri ****	51,031.91	133,180.85	133,180.85	
A28	Asgari Beyan Değeri	79,710.15	190,537.33	190,537.33	
P	Beyan Kabul Tarihi	28/12/2010	28/12/2010	28/12/2010	
	Yılı	2015	2015	2015	
	Beyan Kaydeden/Sıra	MERAL /	4 MERAL /	5 MERAL /	6
	Borç Tutarı	182.00	440.00	440.00	
	Açıklama	55383.	55383.	55383.	
	Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)	Yılı 2014 Rayiç Bedeli 79,710.15 2015 83,739.50	Yılı 2014 Rayiç Bedeli 190,537.33 2015 200,168.99	Yılı 2014 Rayiç Bedeli 190,537.33 2015 200,168.99	

Şabıtlı Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul
RECAİ GÖRBAZ 0160 www.beyoglu.bel.tr



BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MÜKELLEF BEYAN BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

Sicil No	282693	Ev Adresi :	MÜEYYEDZADE MAH.
Emlak Dosya No	237578		KEMERALTI CADDESİ
T.C. Kimlik No	4560466076		2 / 2
Vergi No	4560466076		BEYOĞLU/İSTANBUL
Adı	HALK GAYR. YATR. ORTAK.A.Ş.	İş Adresi :	
Soyadı / Ünvanı :			
Baba Adı :			
Doğum Yeri/Tarihi:	-		
Beyan Dönemi/Yılı:	2014-2017 DÖNE 2015	e-posta adı:	ekrem.kalaycioglu@halkgyo.com.tr
İSTİRAKÇİLER :			

TABLO IV - BINA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		1.BINA		2.BINA		3.BINA		
AB 1	Belediye Adı	BEYOĞLU		BEYOĞLU		BEYOĞLU		
DI 2	Bul.Köy veya Mahalle	HÜSEYİNAGA MAH.		HÜSEYİNAGA MAH.		HÜSEYİNAGA MAH.		
RL 3	Cadde veya Sokağı	BALO SOKAĞI		BALO SOKAĞI		BALO SOKAĞI		
EG 4	Kapı ve Alt Kapı No	2/		2/		2/		
SI	Site Adı	HALKBANK		HALKBANK		HALKBANK		
	Blok-Daire	-7		-8		-9		
	Alt Daire No / Bağımsız No							
TB 5	Pafta No	5		5		5		
AI	Ada / Parsel No	338/8		338/8		338/8		
PL	Çizim/Sahife No	/		/		/		
VI 6	Bina Arsa Alanı (m2)	195,00		195,00		195,00		
EL 7	Arsa Payı Oran ve m2	95/1410 1/1=13,14		95/1410 1/1=13,14		90/1410 1/1=12,45		
RI 8	İnşaat Türü	Betonarme Kargas		Betonarme Kargas		Betonarme Kargas		
GS 9	İnşaat Sınıfı	2.Sınıf		2.Sınıf		2.Sınıf		
IK 10	Kullanış Şekli	TİCARİ İSYERİ		TİCARİ İSYERİ		TİCARİ İSYERİ		MESKENLER
LI 11	İnşaat Bitim Tarihi	01/01/1966		01/01/1966		01/01/1966		
EN 12	İktisap Tarihi	28/10/2010		28/10/2010		28/10/2010		
N 13	Kısıt.Baş. Tarihi (*)							
DB 14	Muaf.Baş. Yılı/Süresi							
II 15	Bina Hisse / Oranı	1/1 1/1=150		1/1 1/1=150		1/1 1/1=150		
RL 16	Rayiç Bedeli (**)							DİĞER
MG 17	Vergiden Muaf Miktar	184.477,80		184.477,80		177.939,81		546.895,41
EI 18	Ver.Tabii Rayiç Bedel	,00		,00		,00		,00
Y.		184.000,00		184.000,00		177.000,00		545.000,00
ASGARİ BEYANIN HESABI								
B 19	m2 Maliyet Bedeli	559,03		559,03		559,03		
E 20	Binanın Yuzölçümü***	150,00		150,00		150,00		
Y 21	Bina İnşaat Mal.Bed.	83.854,50		83.854,50		83.854,50		
A A 22	Kal. Farkı (21x%8)	6.708,36		6.708,36		6.708,36		
S N 23	Asan. Farkı (21x%6)	5.031,27		5.031,27		5.031,27		
G 24	İ.Mal. B. (21+22+23)	95.594,13		95.594,13		95.594,13		
A H 25	Asınma Payı İndirimi	38.237,65		38.237,65		38.237,65		
RE 26	Asg.Bina. İnş.Mal. Bed.	57.356,48		57.356,48		57.356,48		
I S 27	Asg.Arsa Değeri ****	118.244,68		118.244,68		112.021,28		
A 28	Asgari Beyan Değeri	175.601,16		175.601,16		169.377,76		
P	Beyan Kabul Tarihi	28/12/2010		28/12/2010		28/12/2010		
	Yılı	2015		2015		2015		
	Beyan Kaydeden/Sıra	MERAL / 7		MERAL / 8		MERAL / 9		
	Borç Tutarı	404,80		404,80		389,40		
	Açıklama	55383.		55383.		55383.		
	Yıllara Göre Rayiç Değerler (TL)	Yılı	Rayiç Bedeli	Yılı	Rayiç Bedeli	Yılı	Rayiç Bedeli	
		2014	175.601,16	2014	175.601,16	2014	169.377,76	
		2015	184.477,80	2015	184.477,80	2015	177.939,81	

Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişane - Beyoğlu / İstanbul
RECAİ GÜRBÜZ 0 160 www.beyoglu.bel.tr

Aslı Gibidir
02/12/2015
İmza
TAHİR CENGİZ
GELİR SEFİ

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Tarih : 02/11/2015

Saat : 11:29

Sayfa : 1

Cadde/Sokak	Alan	Rayiz Türü	Yıl	Rayiz Bedeli	Teknik Değeri	Kurak Değeri	Kiraj Değeri	Sulak Değeri	Diğer Değeri
407576ATIF YILMAZ CADDESİ	Genel	GENEL	2015	5.515,39	.00	.00	.00	.00	.00
407420AYINALI PASAJI SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	7.629,60	.00	.00	.00	.00	.00
38746BALO SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	9.454,95	.00	.00	.00	.00	.00
38762BÜYÜK BAYRAM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.937,99	.00	.00	.00	.00	.00
38774DUDU ODALAR SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824,62	.00	.00	.00	.00	.00
407418DUDU ÇİRMAZI	Genel	GENEL	2015	3.939,99	.00	.00	.00	.00	.00
38707EKREM TUR SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00
38764HALAS SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	7.825,60	.00	.00	.00	.00	.00
38773HAMALBAŞI CADDESİ	Genel	GENEL	2015	5.515,39	.00	.00	.00	.00	.00
53540SİKLAL CADDESİ	Genel	GENEL	2015	26.263,75	.00	.00	.00	.00	.00
38677KALYONCU KULLUĞU CADDESİ	Genel	GENEL	2015	2.101,10	.00	.00	.00	.00	.00
407727KAMER HATUN CADDESİ	Genel	GENEL	2015	3.258,71	.00	.00	.00	.00	.00
38777KAMERYE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00
38669KİLİT SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	3.258,71	.00	.00	.00	.00	.00
38701KÜÇÜK BAYRAM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.937,99	.00	.00	.00	.00	.00
53507MEŞRUTİYET CAD.	Genel	GENEL	2015	15.758,25	.00	.00	.00	.00	.00
38770NEVİZADE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	7.825,60	.00	.00	.00	.00	.00
38693ÖMER HAYYAN CADDESİ	Genel	GENEL	2015	3.309,23	.00	.00	.00	.00	.00
38775SAHNE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	18.909,90	.00	.00	.00	.00	.00
407418SAIT PAŞA GEÇİDİ SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	18.909,90	.00	.00	.00	.00	.00
38780SAKIZ AĞACI CADDESİ	Genel	GENEL	2015	1.733,41	.00	.00	.00	.00	.00
38788SOLAVZADE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.937,99	.00	.00	.00	.00	.00
38819TARLABAĞI BULVARI	Genel	GENEL	2015	5.985,00	.00	.00	.00	.00	.00
38799TOPÇEKENLER SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00
38759TOPRAK LÜLE SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	4.412,31	.00	.00	.00	.00	.00
38763YEŞİLÇAM SOKAĞI	Genel	GENEL	2015	8.824,62	.00	.00	.00	.00	.00



T. C.
İSTANBUL PELELİYESİ
Şube Müdürlüğü
Fen Kurulu Şefliği
Kayıt No. : 222
Ruhsat No. : 1/6

Not: 1- Meşkur parseldeki bina
güçlü yıkma ruhsatı alınıp
yıkılmadıkça işbu ruhsat
mutabek değildir.
2- Yıkma ruhsatı alınırken tas-
dikli projedeki bütün şartlar
yerine getirilmiştir.

TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Muhafızlığının 16.6.1953 tarih ve 3773 yevmiye sayılı belgesinden
Merkez Nahiyesinin Hüseyinaga Mahallesi'nin İstiklal Cad. Balı
sokakında, kadastranın 338 Ada 8 Parsel 158-4 Kapı sayılı yer sahibi olduğu
anlaşılan Bekir Oyal tarafından Kamer Sahbaz mes'uliyeti
altında inşa edilecek olan 1557,35 M² sahasında 8 katlı Han harcı olan (-518-)
ile (-68-) kurş 9 / 1 / 1963 tarih ve 707559 sayılı makbuzla teslimi ve 15559
ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığını 18/6/1941 tarih ve 181 sayılı 4/5/1953 tarih
ve 1333-4335 sayılı yayınlarına göre, bilhazre kontrol edilecek esas ruhsat tezkeresi veril-
mek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabii zeminine çıkıncaya kadar muteber olmak
üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

9 / 1 / 1963

F. İlçem Ruhsat Me. İmza	F. Şarman KİSİM MÜH. İmza	M. Brangar Fen Kurulu Şefi İmza	Y. Olça Bl. Şb. Md. Y. İmza
--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

D İ K K A T

A - 2290 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin son fıkrasına göre inşaatla başlamadan
önce gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.

B - Temel üstü ruhsatı almadan evvel Tapu İdaresinden inşaat yapılacak arsunun
hudutlarını röperil olarak gösterir bir haritanın temini icab eder.

C - İmar durumuna göre bina yüzü bilhazre yeni yol istikametine tabi olan inşaat
işleri, İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi halden projenin yanlış
tatbikinden doğacak her türlü fevri ve hukuki mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul
Fen adamına rüch'dir.

D - Çabuşna Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmemişse temel üstü ruhsat
verilmeyecektir.

E - Bu tezkeresi ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilemez.

F - İnşaatın bitiminde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 16 nci maddesi
ve Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gereken rapor
işleri icabeden müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.

G - İnşaat kontrol işlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, Ruhsat tezkeresi
ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

16
Aslı gibidir.
6-2-1963

2
1
2

TEMEL TEZKERESİ

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ

Sayı :

64
3
9756

Müracaat tarihi : 4/11/65

Müracaat No. su : 9115

Muayene tarihi : 4/11/65

Yapı sahibinin adı : Bekir ve Hayrettin
Gyal ve ortakları
Balo sok. No:4

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Boşlu, Hüseyin ağa İstiklal cad.	5	358	8		8436 3958 2584	31/10/62 6/1/65 25/9/64	8436 4900 6543

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum + 1 zemin + 6 katlı inşaatın sabbellen
tetkikinde; zemin katteki asma katlı sabbelenin tamamının sabbelenmiş olduğu görüldüğünden sabbelen
ken olmadan projesinde parseli sabbelenin dahilinde kullanılabilirliğine dair rapordadır.
Not: Sabbelenin olan sabbelenin asma katlıdır.

Yapı Sicil Mühafızlığının 1/11/65 tarih ve 677 sayılı yazısı ile İstiklal
cad. no 5 cephesinde 5a. derinlik 5.50m. irtifada 8 parsel aleyhine ve İstiklal Be-
lediyesi lehine irtifak hakkı tesis edildiği bildirilmiştir. İSTANBUL

Y. Mühendis
S. PATRACI

6.14
Döktör
N. KURBAN

Y. Mimar
A. KILIÇBAŞI

İSTANBUL

Belediye Şube Müdürlüğüne

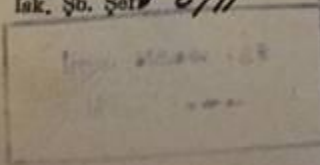
Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene
neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir
mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlüğünce de bir mahzur yok ise kullanma izni verilmesini rica ederim.

8 / 11 / 1965

lak. Şb. Şefi 6/11

İmar Müdürü



T. C.
Belediye Şube Müdürlüğü

24627
9-11-1965

İmar Müdürü
LUTFULLAH KILIÇBAŞI

T. C.
STANBUL BELEDİYESİ

Sayı :

2311

aat tarihi

21.3.1966

Müracaat No.su :

2311

Muayene tarihi :

25.3.1966

Yapı sahibinin adı :

Seyfettin Oyel,
ve hiss.

Belo sok. No: 4 Beyoğlu

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beyoğlu, Hüseyinaga mh. 5	5	338	8	-	8436	31.10.1962	8436
istiklâl cad.					3958	6.7.1965	4900
					2584	23.9.1964	6543

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum + zemin 7 6 normal katlı ruhsatın yerinde yapılan teftikinde, temamlanmış görülen 2 bodrum + 6 normal katlı bodrum katları içkân edilmiş partiyle normal katlar mesken olmadık projenin eki şartlar dahilinde kullanılabileceğine dair rapordur.

2.ci bodrumda teshin merkez ve depo, 1.ci bodrumda eğlence lokali, normal katlarda 17 adet büre vardır.

8.11.1965 T. ve 9356 sayılı yapı muayene raporuna ektir.

Y. Mühendis

S. Beyoğlu

Doktor

M. Keskinkaya

Y. Mimar

A. Güzelbeyoğlu

28-3

28-3

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izninin verilmesini rica ederim.

31/3/1966

T. C.
Beyoğlu Belediye Şube
Müdürlüğü

İsk. Şb. Şefi

8499

6.4.1966

3

İmar Müdürlüğü

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ										
İli : İSTANBUL		KADASTRO						Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde					
İlçesi	Mah.	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevki	Gömlek Sıra No	Ha	m2	dm2
Beyoğlu	Hüseyinpaşa	492	5	338	8	Karışık	—	—	195	—

Kesilen Harcın	
Tarih	26.10.2015
No.	F01576

Kadastro Paftasına Uygundur		
Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Teknisyen	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Mustafa DEMİR Kadastro Teknisyeni	Ertuğrul ERGİN Kadastro Müdürü & Kontrol Mühendisi
Tarih	26.10.2015	26 Ekim 2015
İmza/Mühür	Kasım YAVUZ Kontrol Mühendisi	

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

26 Kasım 2015

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği

Sayı : 85296374/310.05.01/2015-13899

Konu : 338 ada, 8 parsel

..../..../2015

GA-6306 G.358103
G-13797

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Eti Mah.Ali Suavi Sok.No:11 Maltepe-İSTANBUL

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

Beyoğlu, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, 338 ada, 8 parsel sayılı yere ait ilgi yazınızda son üç yıl içindeki imar durumu değişiklikleri sorulmaktadır. Aşağıya sırasıyla maddeler halinde sıralanmıştır.

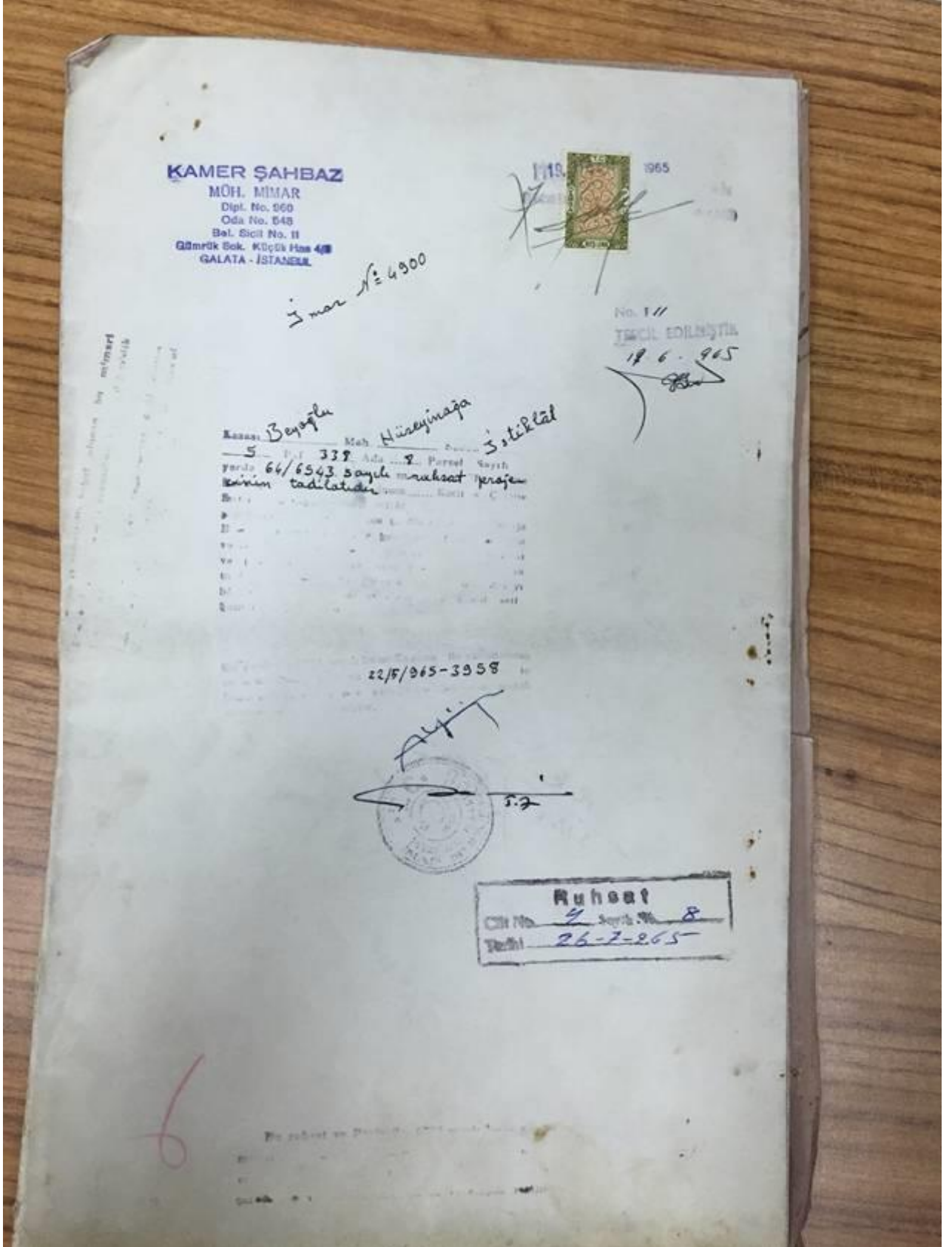
- 1- 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında H:21.50 m. irtifalı bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmakta olup, parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması hakkındaki kanunun 2.maddesine göre Yenileme Alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, mer-i planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılabilir.
- 2- İstanbul 10.İdare Mahkemesinin kararıyla imar planlarının iptaline karar verilmiş ve 29.11.2014 tarih ve 1197 sayılı İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar durumu belirlenmektedir.
- 3- Danıştay 6.Dairesinin kararıyla İstanbul 10.İdare Mahkemesinin iptal kararının bozulmuş ve imar planı şartlarına (1.maddeye) geri dönülmüştür.

Bilgilerinize rica ederim.

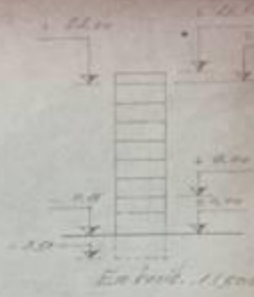
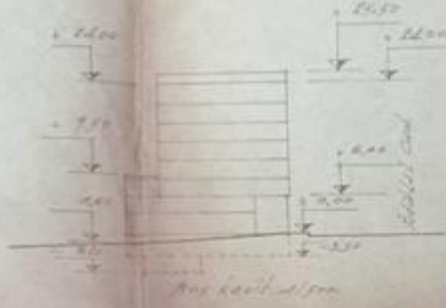
İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

EKLER: 1-1/1000 Ölçekli İmar Plan Örneği.
2-Plan Notu Fotokopisi.

MİMARİ PROJE ÖRNEĞİ



ÖYAL İŞHANI İNŞAATI
 TADİLAT PROJESİ
 MİFYAS: 1/500



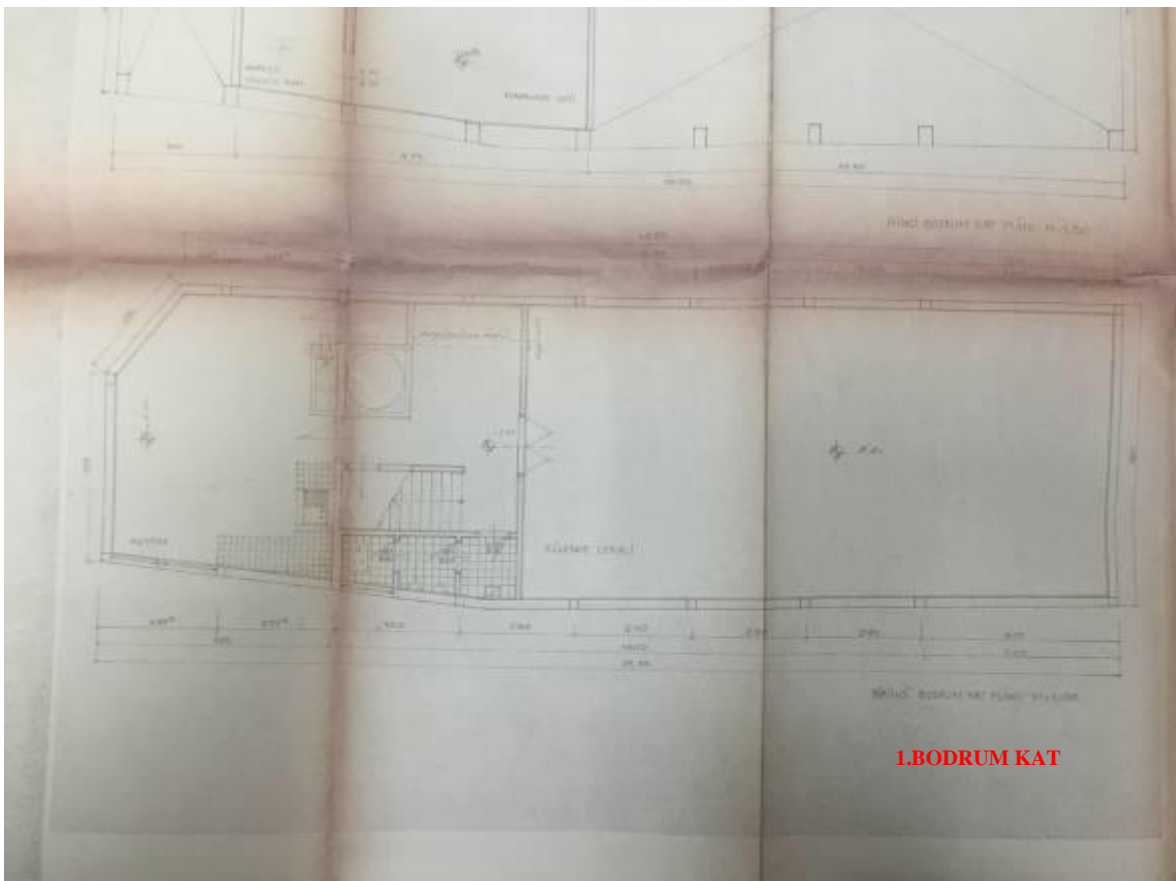
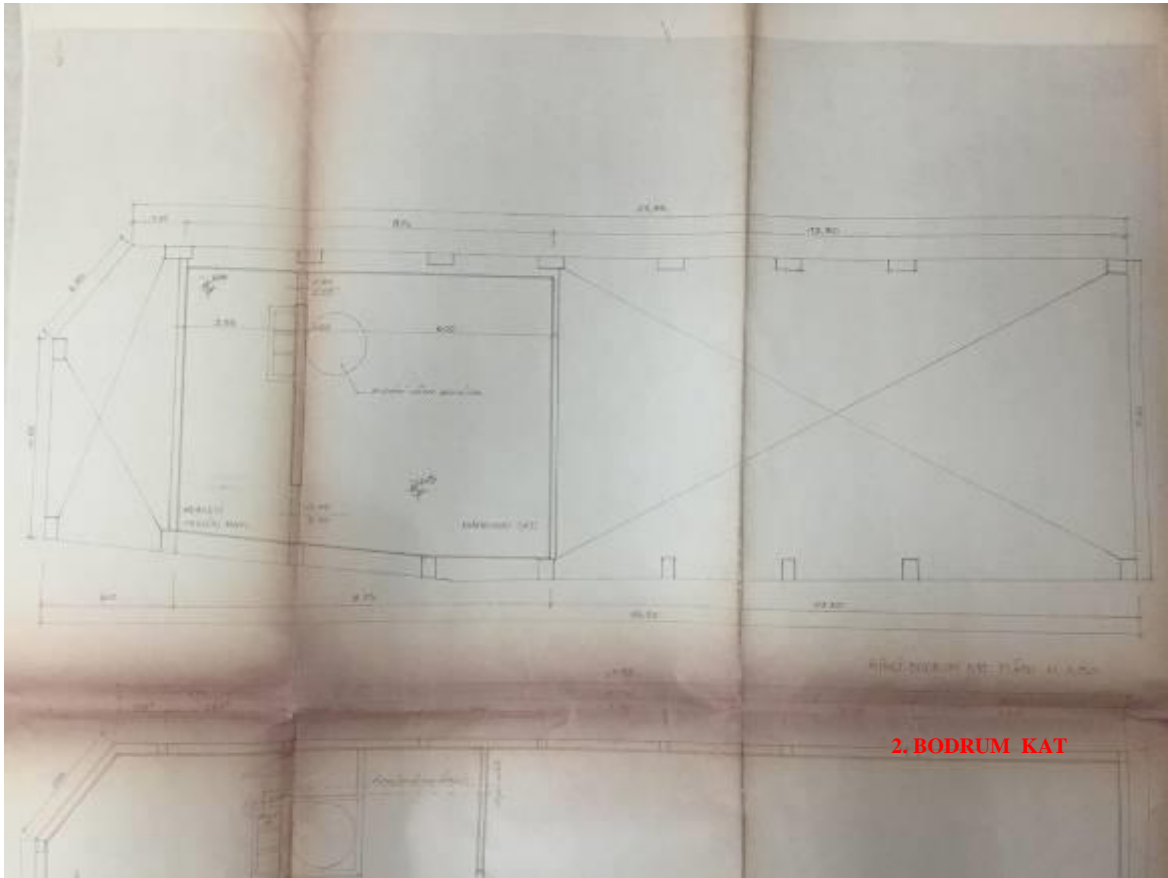
Handwritten signature

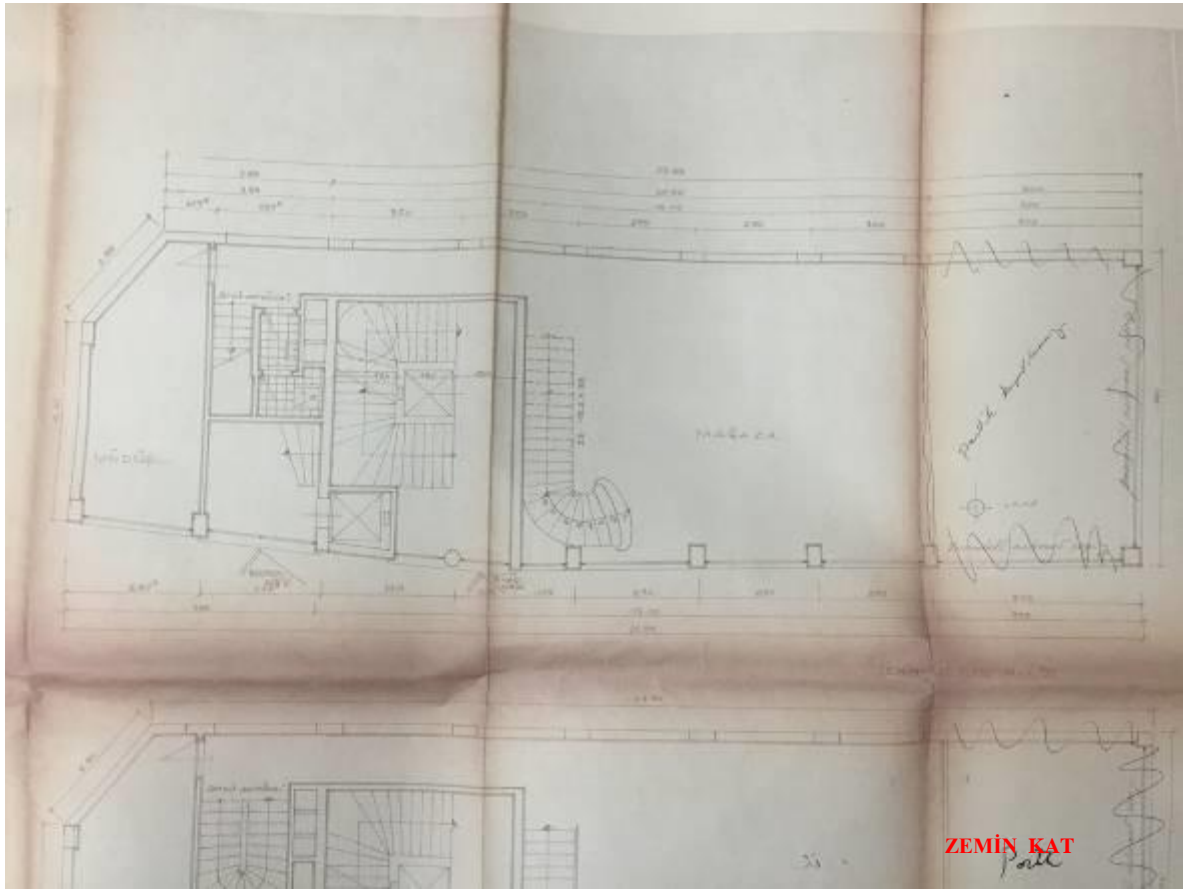
- İSİ : *İlahiyat*
- İÇİŞİ : *Bozdoğan*
- MAHALLESİ : *Yenişehir*
- SOKAĞI : *Şehitlik Cad ve Bulvarı*
- PAFTA : *5*
- ADA : *310*
- PAKSEL : *3*

MİMARİ PROJE
 YAPILMIŞTIR

İNŞAATIN GİNCİ	<i>İHHAL CADDESİ</i>
İNŞAATIN ALANI	<i>1500 m² P</i>
KAT ADADI	<i>10</i>
EN BÜYÜK KAT YÜZÜ	<i>6000</i>
EN BÜYÜK BEKLENEBİLİR YÜZÜ	<i>7000</i>
LABELETLİ YÜZÜ	<i>10000 m² P</i>

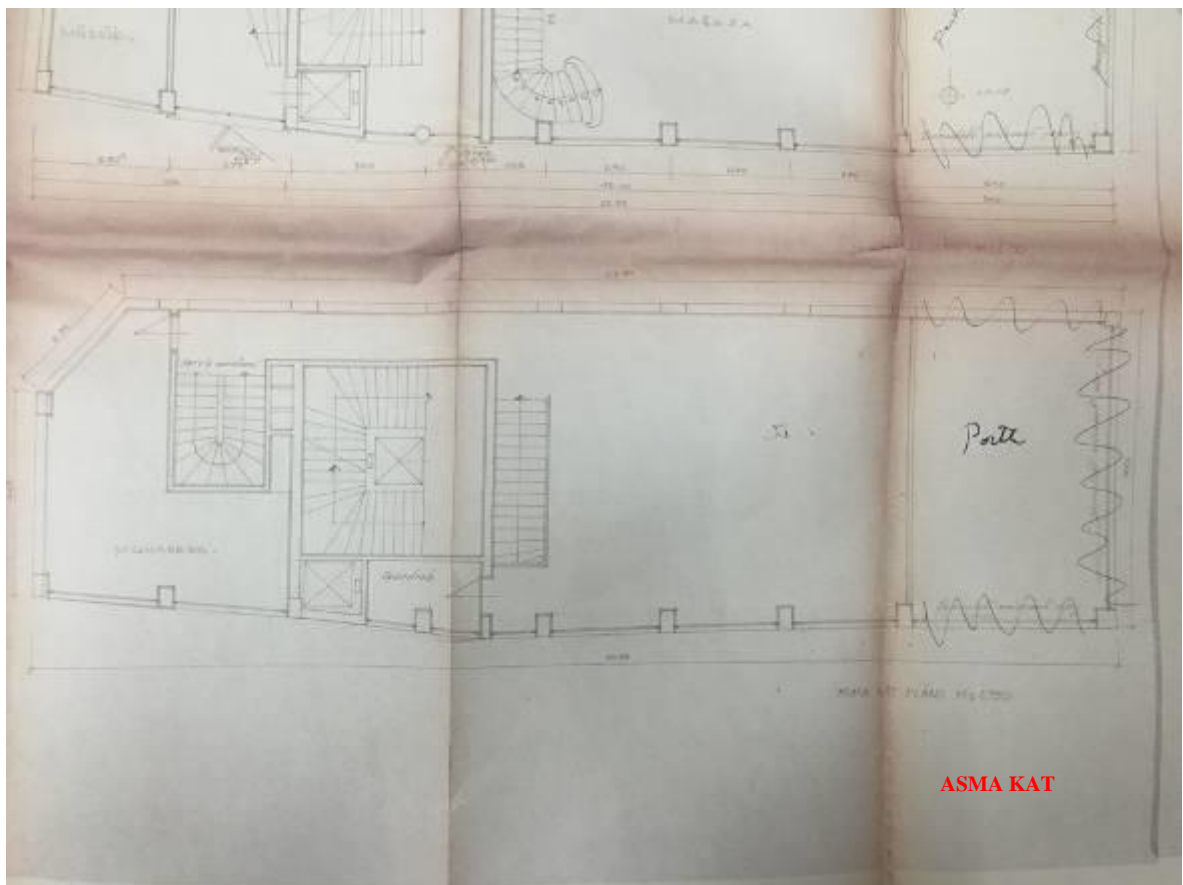




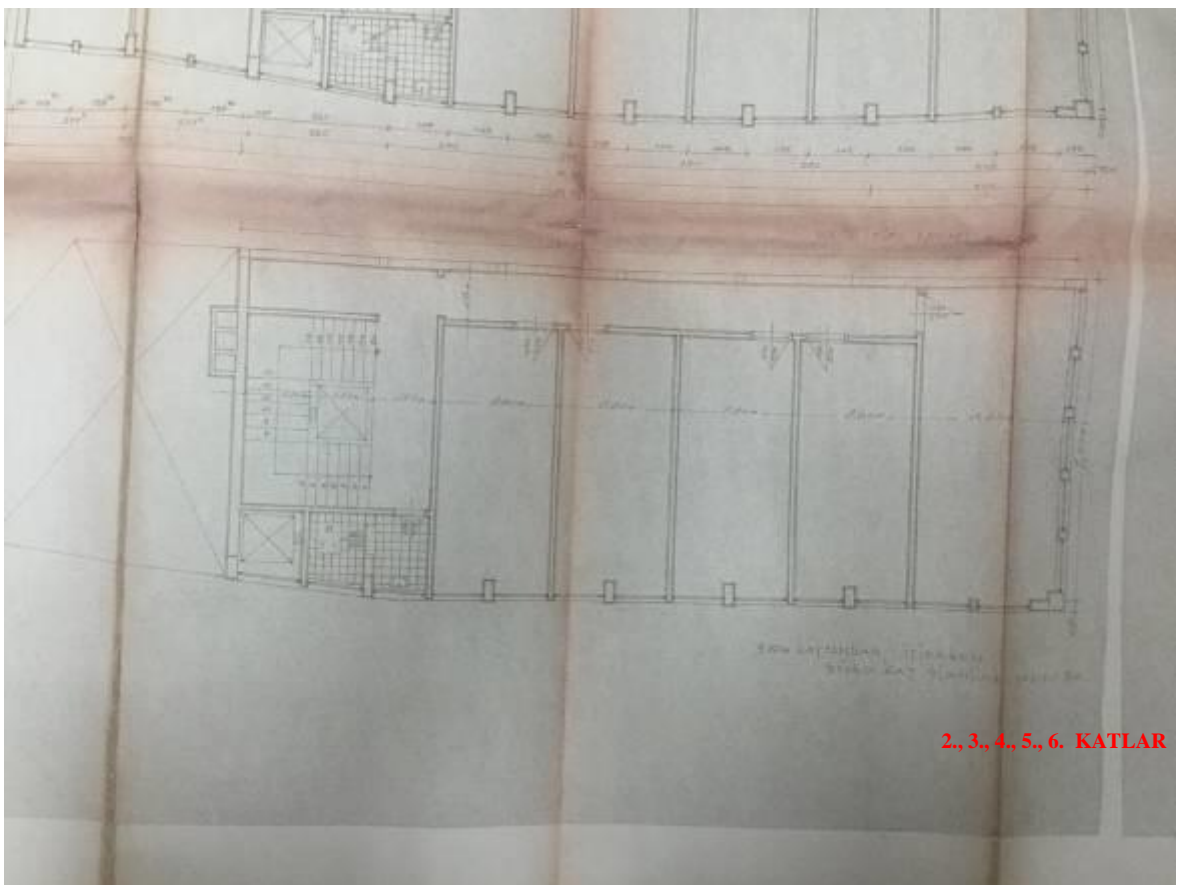
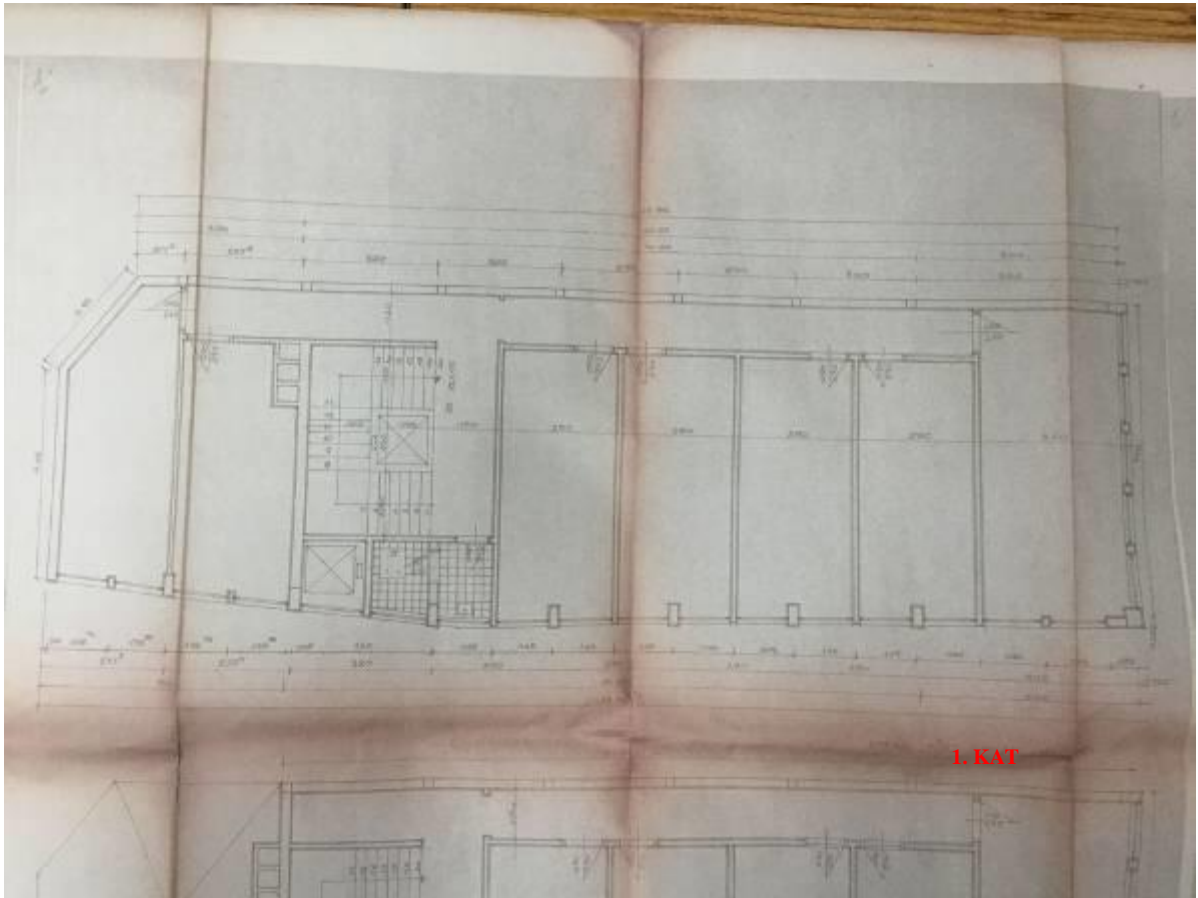


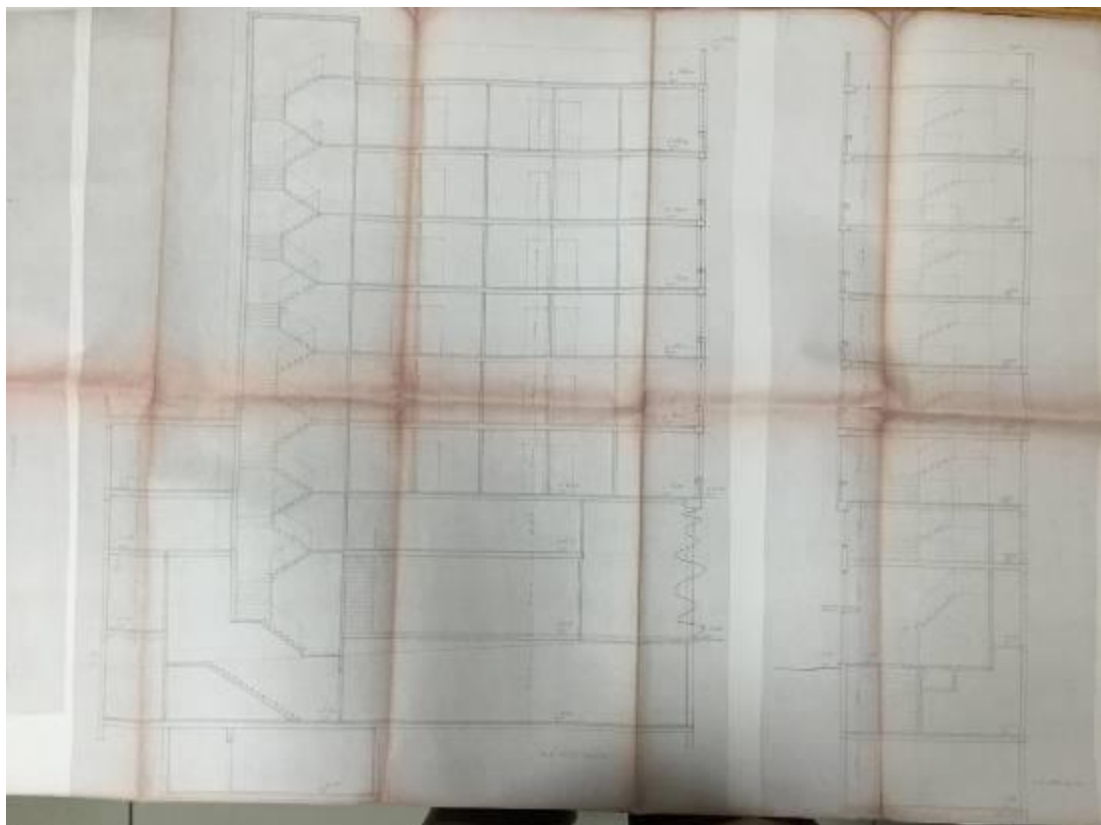
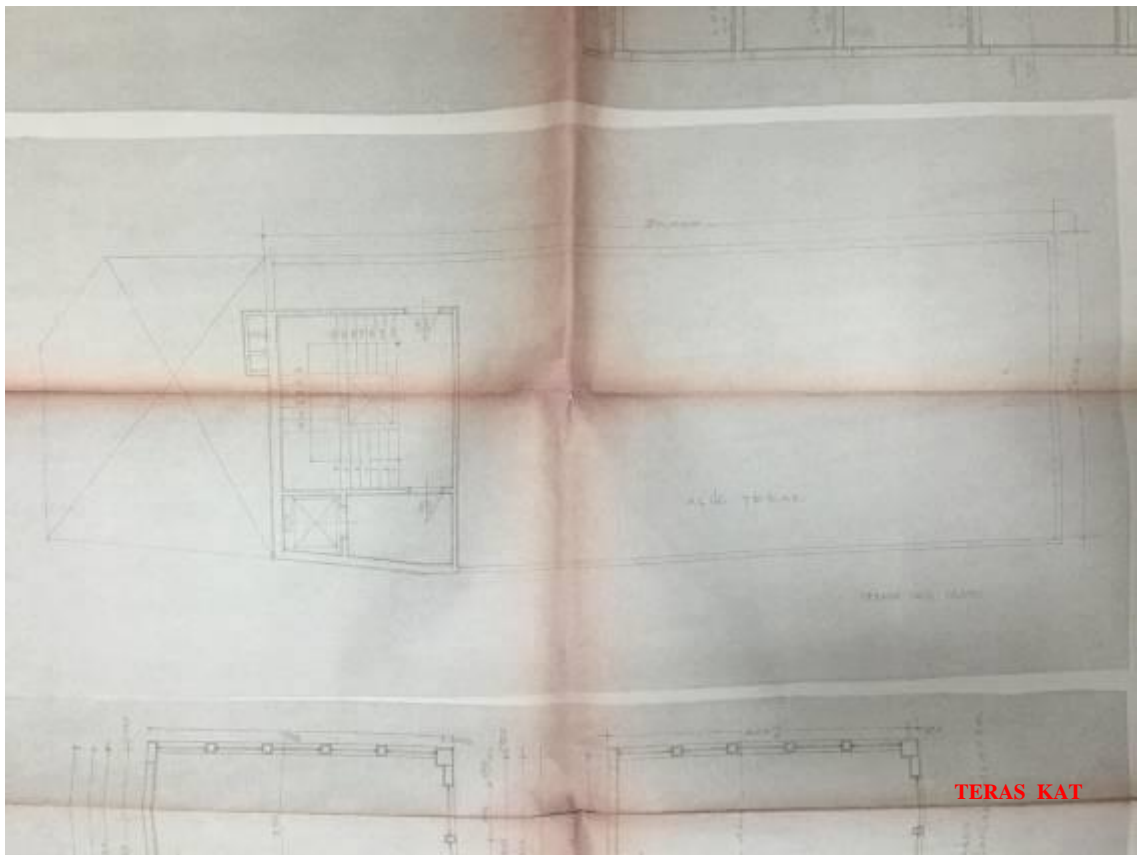
ZEMİN KAT

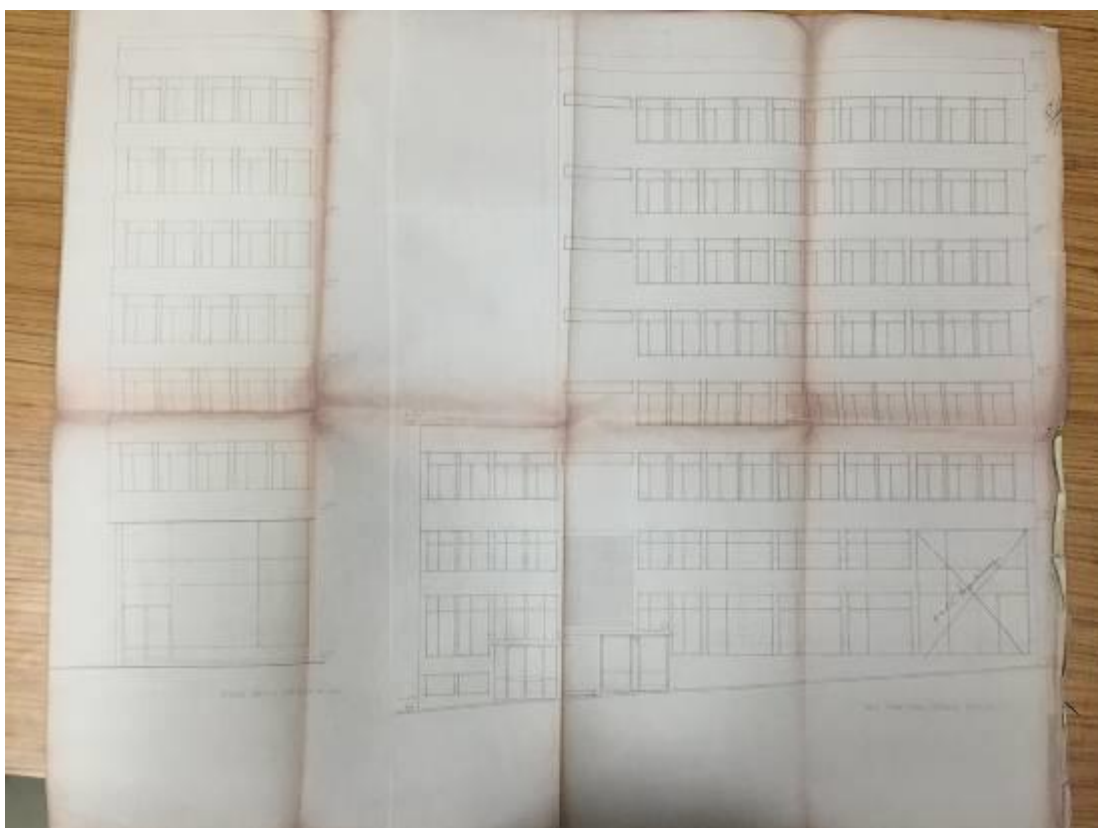
Plan



ASMA KAT



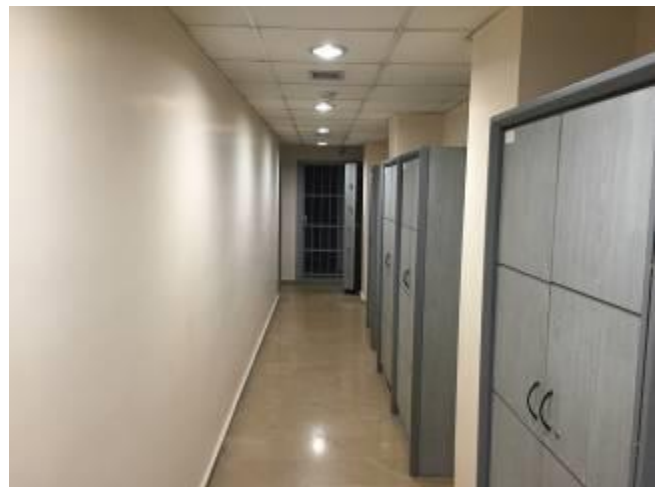
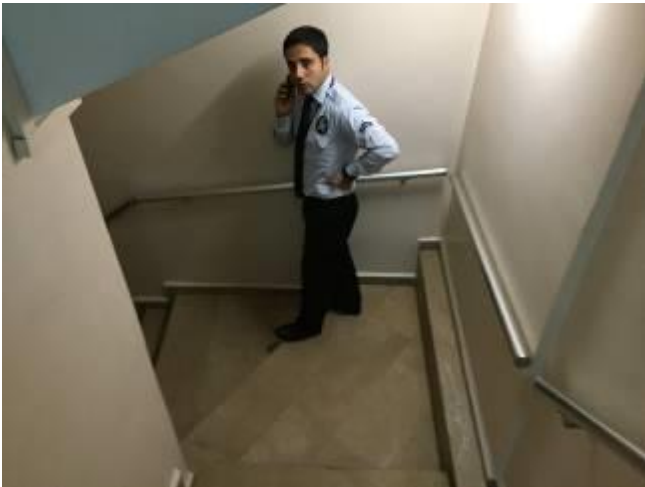


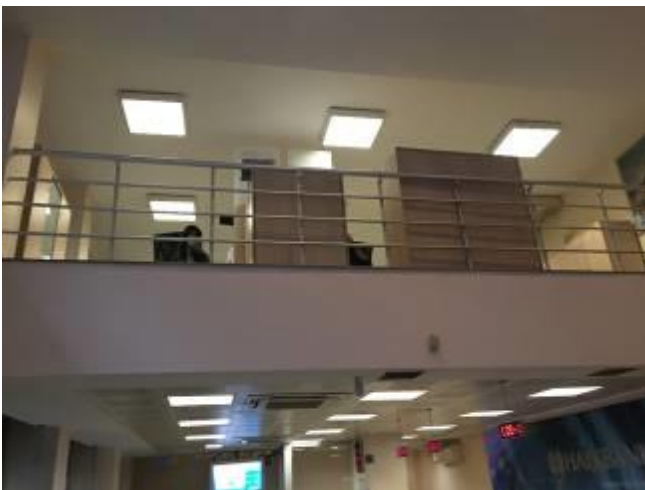


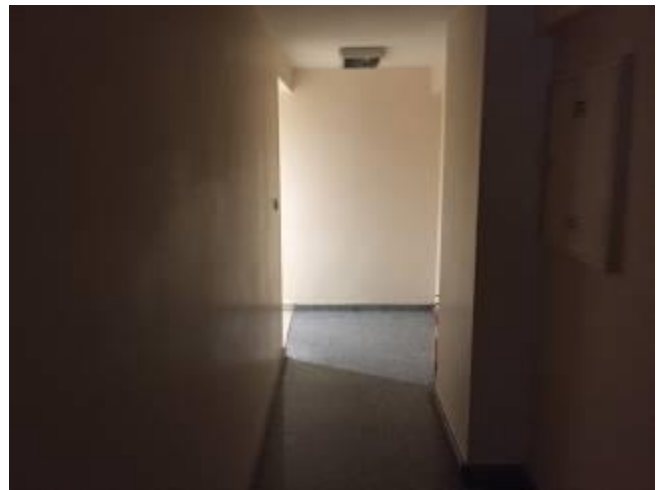










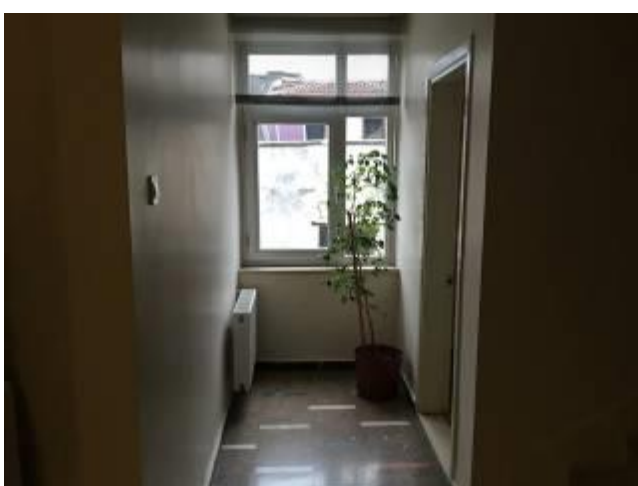
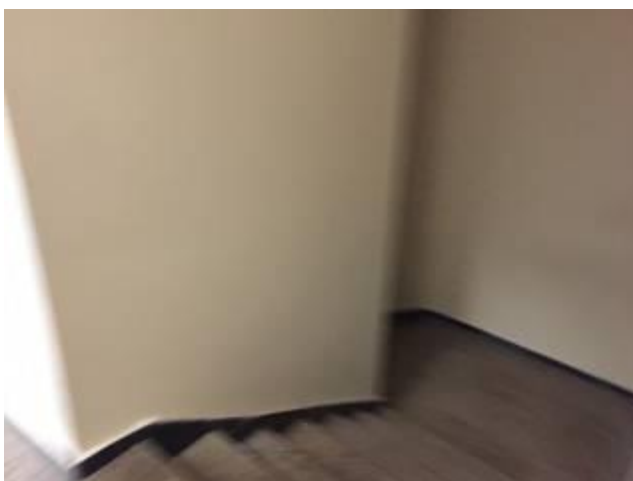














ADI - SOYADI: Kadir Levent KOCAELİ

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, İnşbank, 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
Treyi 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

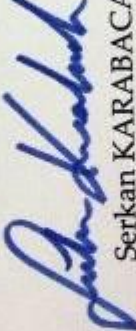
No : 402351

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, 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