



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL-BEYOĞLU
BEYOĞLU ŞUBESİ
2012_300_0051**

**"338 ADA 8 PARSELDE
BULUNAN 9 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
8.	SONUÇ.....	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Beyoğlu Şube Binası.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel;
21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. Maddesine göre 'Yenileme Alanı' olarak ilan edilen alanlar içinde kalmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç) **15.784.000.- TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_051
DEĞERLEME TARİHİ	: 03.12.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 29.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_41-58
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde konumlu 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal katlı İşyeri binasının (Halk Bankası Beyoğlu Şubesi Binası) güncel piyasa rayiç değerinin tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapor konusu taşınmazla ilgili daha önceki tarihlerde şirketimizce 20.12.2010 tarih ve 2010_300_005_05 numaralı ve 30.12.2011 tarih ve 2011_300_11_05 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir,

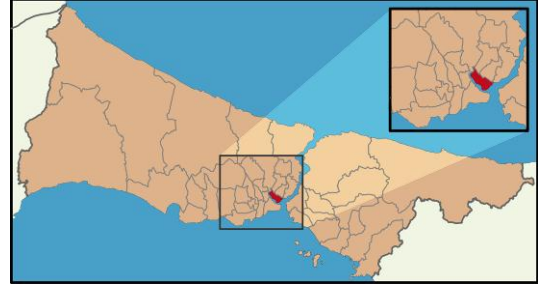
Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

BEYOĞLU İLÇESİ

Konumu: 20 Nisan 1924'te Beyoğlu Belediyesi kuruldu. Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş, Şişli, Kemerburgaz'ı da kapsayan Beyoğlu, 1930'da Beşiktaş'ın ayrılması, 1936'da Kemerburgaz'ın Eyüp'e bağlanması, 1954'de Şişli ilçesinin kurulmasıyla bugünkü haline zemin oluşturuldu.

1970'de mahallelere ayrıldı. 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak 45 mahalleyi kapsayan "Beyoğlu Belediyesi" mevcut statüsünü almıştır.



Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. Ekili, dikili, orman ve doğal kaynakları yoktur. Arazi yapısı olarak engebeli bir durum arz etmekte olup, merkezi bölgedeki yerleşim alanı sık binalardan oluştuğu, merkezi bölge dışındaki mahallelerin ise, gece kondu tabir edilen ikamet ve işyerlerinden meydana geldiği, yeşil alan bakımın ise zengin olmadığı görülmektedir.

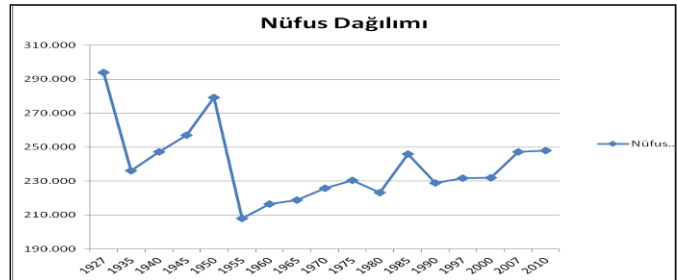


İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km²'dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu İlçesi'nin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında düşmektedir. İlçenin hakim rüzgarları % 33 kuzeydoğudan poyraz, kuzeybatıdan karayeldir.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve

1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

2000 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 231.900 kişilik nüfusuyla İstanbul ili toplam nüfusunun % 2.33'ünü, Türkiye toplam nüfusunun % 0.34'ünü barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı %0 1.26 olmuştur. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km² lik ilçede km² ye 264 kişi düşmekte, İstanbul'da km² ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise



km² 88 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir. Beyoğlu ile ilgili tüm veriler gece nüfusu(ikamet eden) baz alınarak elde edilen verilerdir. Ancak sahip olduğu ticaret, hizmet gibi konulardaki fonksiyonlar nedeniyle gündüz nüfusu yaklaşık iki milyon kişidir.

Yıllara göre nüfus verileri																		
Yıl	1927	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2011
Nüfus	294.025	236.141	247.252	257.091	279.238	208.138	216.425	218.985	225.850	230.532	223.360	245.999	229.000	231.826	231.900	247.256	248.084	248.206

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 nedeniyle.

İlçe nüfusunun % 85'i Türkçe dili kullanılmaktadır. Azınlıklar ise % 15'i yabancı dil kullanmakta olup, günlük hayatlarında da Türkçe konuşulmaktadır.

Beyoğlu İlçesi'nde 1219 adet umuma açık dinlenme ve eğlence yeri, 198 otel-pansiyon, 228 iş hanı, 3 sauna, 29 sinema, 12 sanat galerisi, 5 tiyatro, 10 kültür merkezi, 7 sinagog, 3 havra, 44 kilise, 95 (93'ü faal, 2'si geçici kapalı) Cami, 752 dernek-vakıf, 49 kitapevi-müzik market ve TRT hizmet binası bulunmaktadır.

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Şişhane-Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiyeköy ve Hacıosman arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfalttır. İlçe, deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Beyoğlu Rıhtımından kalkmaktadır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu [Fitch](#) , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 289	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

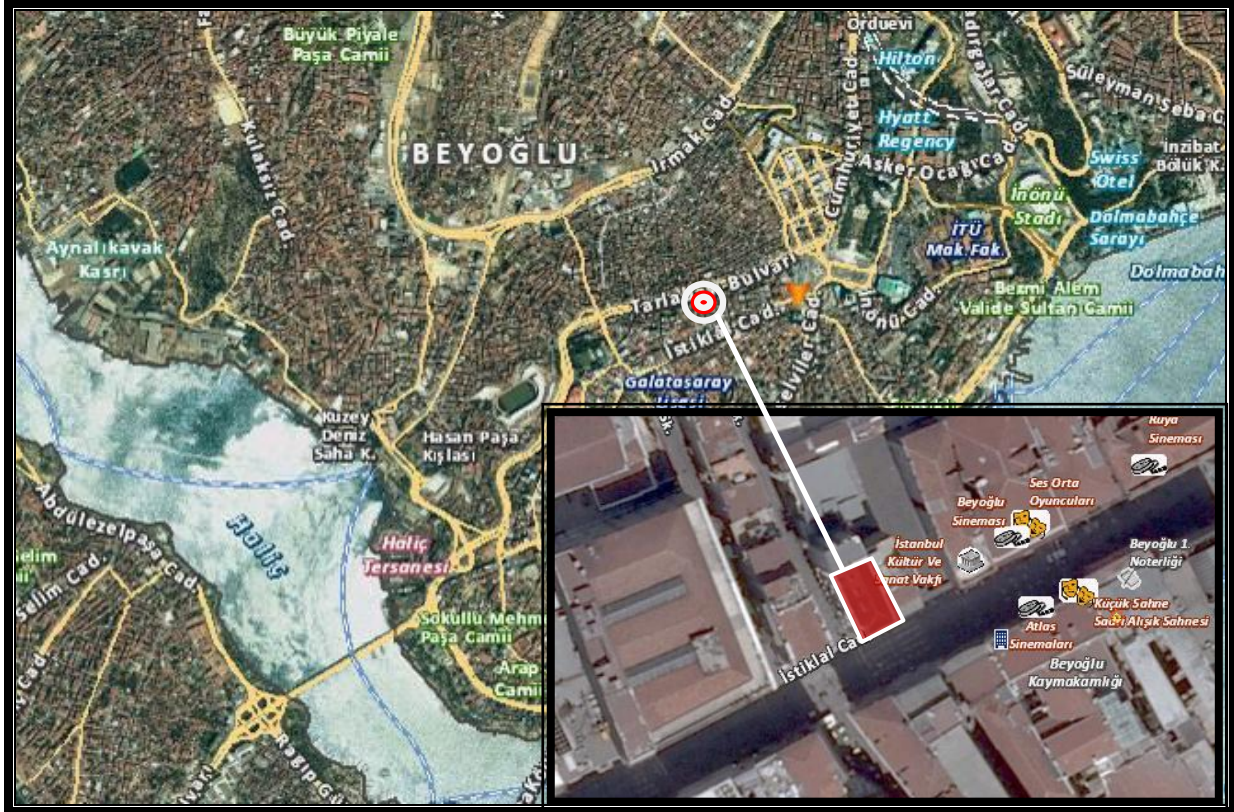
Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi 72 nolu binada yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kattan oluşan, 1 pavyon, 1 asma katlı dükkan, bürolardan oluşan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.

İstiklal Caddesi, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun hatta İstanbul'un merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekân olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, kafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekânı da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömatisman dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Demirören Alış-veriş merkezi 2011 yılında açılmıştır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, ikamet amaçlı değil, ticaret ve hizmet amaçlı gelişmiş bir bölgedir. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. İstiklal Caddesi'nin günlük yaklaşık 1.500.000 ziyaretçisinin olduğu düşünülmektedir. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi, metro yolu ile konumlanmaktadır. Konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında sahil yolu ile deniz yolu kullanılarak, Eminönü-Yenikapı güzergâhına, metro yolu ile Zincirlikuyu-Levent-Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, deniz yolu taşımacılığı ile Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Taksim Meydanı	600 m	Eminönü	2,25 km
Boğaz Köprüsü	4,5 km	Kadıköy	6,36 km
Üsküdar	5,7 km	Maslak	8,4 km
F.S.M Köprüsü	8,9 km	Avcılar	22,8 km
Atatürk Havalimanı	14,5 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	39,9 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 5 pafta, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kattan oluşan, 1 pavyon, 1 asma katlı dükkan, bürolardan oluşan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 195,00 m², bina oturma alanı yaklaşık 185 m²'dir.
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın 2 bodrum, zemin, asma ve 1. Katı, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi tarafından, diğer katlar ve bu diğer katlarda bulunan merdiven alanı Hazine Müsteşarlığı tarafından kullanılmaktadır.
- Bina, 2 bodrum+zemin+asma+6 normal katlıdır.
- 2 Bodrum katında; binaya ait kazan daireleri, jeneratörler, atık bölümü bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar seramiktir.
- 1. Bodrum katında; şubeye ait kasalar ve arşiv,
- Zemin katında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi ve yan cepheden Hazine Müsteşarlığı güvenli girişi mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler mermerdir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- Asma katında; şubenin bireysel pazarlama, mevduat servisi, mutfak ve ardiye bölümleri,
- 1. Normal katında; şube müdür odası ve KOBİ birimi mevcuttur. Zemin, seranit-granittir.
- Banka şubesinin girişi İstiklal Caddesi üzerindedir.
- Hazine Müsteşarlığı'nın kullandığı 2. Normal kat~6. Normal katların girişi Balo Sokak üzerinden girilmektedir.
- Diğer normal katlarda Hazine Müsteşarlığı Kambiyo ve Hazine Müsteşarlığı birimi,
- Çatı arasında ise arşivler bulunmaktadır.
- Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- Topografyası arka cepheden hafif eğimli olup, jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- 1 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katta olup 1. bodrum kat yaklaşık 186 m²,
- 2 nolu bağımsız bölüm zemin ve asma katta olup zemin ve asma kat toplam yaklaşık 300 m²,
- 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler 1. katta olup 1. kat yaklaşık 186 m² (mimari projede ve diğer belgelerde alanlarının nasıl bölündüğü belirtilmediğinden iki bağımsız bölüm ortak değerlendirilmiştir.)
- 5 nolu bağımsız bölüm 2. katta olup 2. kat 152 m²,
- 6 nolu bağımsız bölüm 3. katta olup 3. kat 152 m²,
- 7 nolu bağımsız bölüm 4. katta olup 4. kat 152 m²,
- 8 nolu bağımsız bölüm 5. katta olup 5. kat 152 m²,
- 9 nolu bağımsız bölüm 6. Katta olup 6. kat 152 m² olmak üzere bağımsız bölümlerin toplam alanı 1.432 m², ana gayrimenkul toplam brüt kapalı alanı ise 1.557 m²'dir.
- Tüm normal katlarda yerler pvc kaplı, duvarlar alçı üzeri saten boyalıdır. Tüm katlarda 2'şer adet wc hacmi bulunmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topografik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

195 m² alanlı, 8 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, 2 bodrum + zemin + asma kat+ 6 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4B
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, asma, 6 Normal Kat
Dış Cephe	:	Zemin, asma kat granit kaplama, üst katlar mozaik
Kapalı Alan (m ²)	:	1.557 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi:	Orta
Malzeme Kalitesi:	Orta
Fiziksel Eskime:	%40
Fonksiyonel Eskime:	Bulunmamaktadır.
Dışsal Eskime:	Bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır

Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Kanalizasyon :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Su Deposu :	Mevcut
Asansör :	Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni :	Mevcut
Kapalı Garaj :	Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYOĞLU
MAHALLESİ	:	HÜSEYİNAĞA
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	İSTİKLAL, BALO
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	5
ADA NO	:	338
PARSEL NO	:	8
YÜZÖLÇÜMÜ	:	195,00 m ²
ANA GAYRİMENKULUN NİTELİĞİ	:	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1 2 3 4 5 6 7 8 9
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	PAVYON ASMA KATLI DÜKKAN 3,4,5,6,7 NOLU ODALAR (BÜRO) 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 PAYI	:	195/1410 565/1410 115/1410 41/1410 107/1410 107/1410 95/1410 95/1410 90/1410
KAT NO	:	1.BODRUM ZEMİN-ASMA 1 1 2 3 4 5 6
YEVİMİYE NO	:	8853
ÇİLT NO	:	5 6
SAHİFE NO	:	492 493 494 495 496 497 498 499 500
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

338 Ada, 8 Parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde;

*M:Krokili beyannamede gri boya ile boyalı kısımda İstiklal Caddesi cephesinde 5 metre derinlik ve 5,5 metre ıftıfada İstanbul Belediyesi Lehine umumun geçmesine mahsus ıftıfak hakkı (Başlama tarihi:01.11.1965), 01.11.1965 tarih, 6773 yevmiye ile

*Yönetim Planı:07.05.1986' beyan kayıtları bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazların konumlandığı parsel; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre 'Yenileme Alanı' olarak ilan edilen alanlar içinde kalmaktadır. Beyoğlu Belediyesi'nden alınan sözlü bilgiye göre konu taşınmazın Yenileme Alanı içerisinde bulunmasından dolayı avan projesinin Koruma Kurulu'na onaylatılmadan yeni yapı yapılamayacağı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Beyoğlu Belediye Başkanlığı Arşivi'nde yapılan incelemeye göre; 25.03.1966 tarih, 2311 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın 19.06.1965 tarih, 64/6543 sayılı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuzluğa rastlanılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı veya plan iptali bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu Kanun hükümlerine tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu gayrimenkullerin tümü Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken; 28.10.2010 tarih 8853 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Halk GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmaz; 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H: 21,50 metre yapılanma hakları ile Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadırlar.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark imkânının sınırlı olması,
 - Fiziksel açıdan yıpranmış bir bina olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Araç, yaya, demir ve deniz yolu ulaşımı açısından çok önemli ve rahat ulaşılabilir bir noktada bulunması,
 - Bölgedeki ticari, hizmet ve turistik potansiyelin oldukça yüksek olması,
 - Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
 - İskânlı, kat mülkiyetli bina olması,
 - Teknik altyapısının tam olması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın olası kira bedelleri belirlenerek, yıllık kira bedelleri bulunmuş ve bulunan rakam bölge için tespit edilen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek taşınmazların nihai değerlerine ulaşılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

İstanbul İli gerek konumu, gerek mekansal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından değişmeye ve gelişmeye devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstiklal Caddesi Tünel ve meydan arası yaklaşık 1,4 km uzunluğuna sahiptir. Paralelinde uzanan Tarlabası Bulvarıyla beraber Beyoğlu İlçesi'nin ana eksenini oluşturur. İstiklal Caddesi ve çevresi geçmişten kalma olumlu ve olumsuz özelliklerini bir arada sürdürmekle beraber Türkiye'nin istisnasız en kozmopolit bölgesi olma özelliğini de taşımaktadır.

Tramvay 1990 yılı sonlarında motorlu araç trafiğine kapatılan Tünel-Taksim arasında "Nostaljik Tramvay" adıyla tekrar işletmeye alınmıştır. 1.65 km uzunluğundaki bu güzergah tek hatlı olup, bir matris ve römorktan oluşan iki vagonludur. Günlük ortalama 2,500 yolcu kapasitesiyle ulaşımdan çok turistik amaçlı bir hizmettir.

Yapılan araştırmalara göre; İstiklal Caddesi'nde özellikle dükkân fiyatların ortalama değer açısından ortalama bir değer oluşmadığı, bulunduğu lokasyon, cephe gibi nitelikleri düşünülerek her mülkün ayrı düşünülmesi gerektiği kanaati oluşmuştur. Cadde üzerinde fiyatları genellikle Amerikan Doları para birimindedir.

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

1. RFM Danışmanlık – Albert Bey – 0532 747 04 70

İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi ve Taksim meydanı arasında 7 katlı, 1024 m² alanlı binanın 15.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(15.137 USD/m²) (27.095 TL/m²)**

2. Corner Estate Gayrimenkul – 0530 281 60 05

İstiklal Caddesi'ne bağlı sokak üzerinde konumlu, 300 m² alanlı, 7 katlı binanın 1.250.000 EUR bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.167 EUR/m²) (9.750 TL/m²)**

3. Yıldız Emlak – Şahin Bey – 0532 514 86 16

İstiklal Caddesi üzerinde, 175 m² oturumu bulunan, 6 katlı binanın 25.000.000 USD bedelle satılık olduğu ve içerisinde 100.000 TL bedelle kiracı bulunduğu bilgisi alınmıştır. **(23.810 USD/m²) (42.619 TL/m²) (95 TL/m²/ay)**

4. A-A Emlak – Osman Bey – 0543 598 55 99

İstiklal Caddesi üzerinde, 230 m² oturumu bulunan, 6 katlı, 2. derece tarihi eser binanın 4.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.261 USD/m²) (5.837 TL/m²)**

5. Doğuş Emlak – Sevin Hanım – 0532 344 51 34

İstiklal Caddesi üzerinde konumlu binanın, dükkan üzerinde bulunan 600 m² alanlı 5 katının 3.300.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.500 USD/m²) (9.845 TL/m²)**

6. Ceki Gayrimenkul – Ceki Bey – 0533 220 96 93

İstiklal Caddesi üzerinde Tünel Meydanı'nda konumlu, 510 m² alanlı, 5 katlı binanın 9.800.000 USD bedelle satılık olduğu ve 50.000 USD bedelle kiracısı bulunduğu bilgisi alınmıştır. **(19.216 USD/m²) (34.396 TL/m²) (175 TL/m²/ay)**

7. Hayyam Emlak – Cihan Bey – 0535 821 29 36

İstiklal Caddesi üzerinde konumlu binanın ara katında bulunan, 80 m² alanlı ofis katının 420.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.250 TL/m²)**

8. Remax Bento Gayrimenkul – Mustafa Bey – 0542 427 51 09

İstiklal Caddesi'nden giriş alan Zambak Sokak üzerinde konumlu, 900 m² alanlı binanın 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.333 USD/m²) (5.966 TL/m²)**

9. Garage Gayrimenkul – Handan Hanım – 0533 740 84 58

İstiklal Caddesi üzerinde, 1700 m² alanlı, 7 katlı, 2. derece tarihi eser binanın 6.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.824 USD/m²) (6.844 TL/m²)**

10. Doors Emlak Ofisi – Güray Bey – 0530 520 26 90

İstiklal Caddesi'nde konumlu, 5 katlı binanın 4. katında konumlu 125 m² ofisin 3.750 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(30 TL/m²/ay)**

11. D & C Emlak Danışmanlığı – Hakan Bey – 0537 959 66 64

İstiklal Caddesi'nden girişi bulunan sokak üzerinde konumlu, 6 katlı, 1000 m² işhanının 9.500.000 USD bedelle satılık olduğu ve 45.000 TL bedelle içerisinde kiracı bulunduğu bilgisi alınmıştır. **(9.500 USD/m²) (17.005 TL/m²) (45 TL/m²/ay)**

İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 2 katlı, 330 m² mağazanın 15.000.000 USD bedelle satılık olduğu ve 45.000 TL bedelle içerisinde kiracı bulunduğu bilgisi alınmıştır. **(45.455 USD/m²) (81.364 TL/m²) (136 TL/m²/ay)**

12. Oya Uraz Emlak Danışmanlığı – Oya Hanım – 0532 612 26 46

İstiklal Caddesi üzerinde konumlu binanın ara katında bulunan 250 m² ofisin 8.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(32 TL/m²/ay)**

13. Remax Forever Gayrimenkul – Mina Hanım – 0542 534 34 32

İstiklal Caddesi üzerinde konumlu, 6 katlı, 123 m² oturumu bulunan binanın 3.600.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.878 USD/m²) (8.732 TL/m²)**

14. RFM Danışmanlık – Albert Bey – 0532 747 04 70

İstiklal Caddesi'nde konumlu, 250 m² dükkanın, 45.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(180 USD/m²/ay) (322 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Cadde üzerinde konumlu mağaza ve dükkanların m² kira değerlerinin 40-150 USD arasında değiştiği,
- Galatasaray Lisesi-Taksim arasındaki yerlerin, Galatasaray Lisesi-Tünel arasındaki kısımdan daha değerli olduğu,
- Katlı yapılarda 1. normal kattan sonraki normal katlara talebin ve dolayısıyla değer in çok daha düşük olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazın emsallerine kıyasla çok daha eski bir yapı olduğu tespitleri yapılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE GAYRİMENKULÜN Σ DEĞERİ, TL				
B.B. NO	KAT NO	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/(m ²))	SATIŞ FİYATI
1	1.Bodrum	186	2550	474.300,00 TL
2	Zemin+Asma	300	39000	11.700.000,00 TL
3&4	1	186	4250	790.500,00 TL
5	2	152	3750	570.000,00 TL
6	3	152	3750	570.000,00 TL
7	4	152	3750	570.000,00 TL
8	5	152	3750	570.000,00 TL
9	6	152	3550	539.600,00 TL
TOPLAM		1432		15.784.400,00 TL

*Değerleme konusu ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı 1.557 m² olup, bağımsız bölüm bazında değer tespiti yapıldığından tabloda bağımsız bölümlerin alanı üzerinden değer tespit edilmiştir. Ana gayrimenkulün ortak alanlarının değeri bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **15.784.400,-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların kira değerleri tespit edilerek toplam değerleri belirlenmiştir. Bağımsız bölüm bazında tespit edilen kira bedelleri ve gelir kapitalizasyonu yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

KİRA BEDELİ					
B.B. NO	KAT NO	BRÜT ALAN (m ²)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kira Bedeli (TL/Yıl)
1	1.Bodrum	186	13	2418	29.016,00
2	Zemin+Asma	300	190	57000	684.000,00
3&4	1	186	32	5952	71.424,00
5	2	152	28	4256	51.072,00
6	3	152	28	4256	51.072,00
7	4	152	28	4256	51.072,00
8	5	152	28	4256	51.072,00
9	6	152	27	4104	4104
TOPLAM		1432		86.498,00 TL	1.037.976,00 TL

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m ²	1.432
Kira Bedeli, TL/Ay	86.498
Kira Bedeli, TL/Yıl	1.037.976
Kapitalizasyon oranı	0,06
Değer, TL	17.299.600

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam değeri **17.299.600,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu 9 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün toplam kira bedeli 86.498,-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; halihazırdaki gibi Mer'i İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti 9 adet bağımsız bölüm için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımların değeri nihai değere yansıtılmıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 338 ada 8 numaralı parsel üzerinde konumlu taşınmazın toplam değeri ~**15.784.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise ~**17.300.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu ana gayrimenkulün; yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde bağımsız bölümler bazında bilgi olarak verildiği üzere; değerleme konusu 338 ada 8 parselde konumlu taşınmazın toplam değeri;

338 Ada 8 Parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Beyoğlu Şube			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.432	15.784.000	18.625.120	8.817.877

KDV Hariç; **15.784.000-TL (OnBeşMilyonYediYüzSeksenDörtBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

338 Ada 8 Parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Beyoğlu Şube			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.432	86.498	1.037.976	579.875

Değerleme konusu taşınmazın toplam kira bedeli **86.498,-TL/Ay (SeksenAltıBinDörtYüzDoksanSekiz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

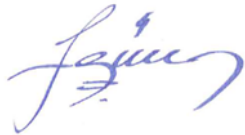
8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 4-B olmak üzere sigortaya esas değeri 995.240,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazların toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(17.12.2012 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1.79.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

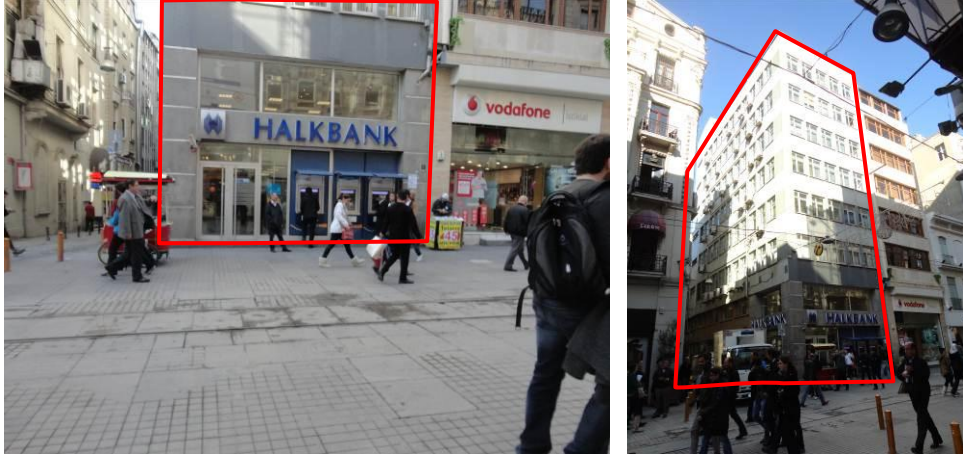


SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



2. Bodrum Kat

1. Bodrum Kat



Zemin Kat



Asma Kat



1.Kat



2.Kat

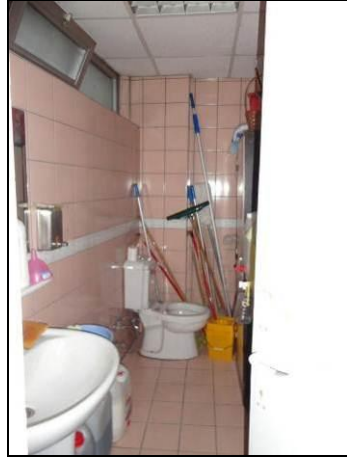




3.Kat



4.Kat



5. Kat





6. Kat



**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPULAR**

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 KARGİR İŞ HANİ		ha	m ²	dm ²
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 21352939			
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
2.124.257,00		PAVYON		195/1410	-	1 BODRUM	1
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 CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMIYE :01/11/1965 - 6773					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8853	5	492		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve serbest için tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tabiiyat Kanunu Hükmüne göre girdiçe adresi denetim için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAPU TAKYİDATLARI

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8		
Zemin No	: 21352817	Yüzölçüm	: 195,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 4 / - (Bağ.Böl.No: 7)		
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 95/1410		
Mevkii	: İSTİKLAL, BALO	Bağ.Böl. Nitelik	: 20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)		
Cilt / Sayfa No	: 6 / 498				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986			

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119885359	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMETİDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 01/11/1965 Süre:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8		
Zemin No	: 21352818	Yüzölçüm	: 195,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 5 / - (Bağ.Böl.No: 8)		
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 95/1410		
Mevkii	: İSTİKLAL, BALO	Bağ.Böl. Nitelik	: 25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)		
Cilt / Sayfa No	: 6 / 499				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986			

Rapor Tarihi / Saati: 03.12.2012 11:52

İlgili kuruma verilmek üzere dönüştürülmüş ve bağlama için kullanılmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119885360	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMETİDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUNUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 01/11/1965 Süre:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8		
Zemin No	: 21352939	Yüzölçüm	: 195,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 105/1410		
Mevkii	: İSTİKLAL, BALO	Bağ.Böl. Nitelik	: PAVYON		
Cilt / Sayfa No	: 5 / 492				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986			

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119885361	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMETİDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUNUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 01/11/1965 Süre:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati: 03.12.2012 11:52

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8		
Zemin No	: 21352940	Yüzölçüm	: 195,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 565/1410		
Mevki	: İSTIKLAL, BALO	Bağ.Böl. Nitelik	: ASMA KATLI DÜKKAN		
Cilt / Sayfa No	: 5 / 493				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119883362	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMENDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 01/11/1965 Süre:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8		
Zemin No	: 21352941	Yüzölçüm	: 195,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 3)		
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 115/1410		
Mevki	: İSTIKLAL, BALO	Bağ.Böl. Nitelik	: 3,4,5,6,7 NOLU ODALAR		
Cilt / Sayfa No	: 5 / 494				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986			

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2012 11:32

3

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119883363	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMENDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 01/11/1965 Süre:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8		
Zemin No	: 21352942	Yüzölçüm	: 195,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 4)		
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 41/1410		
Mevki	: İSTIKLAL, BALO	Bağ.Böl. Nitelik	: 8,9 NOLU ODALAR(BÜRO)		
Cilt / Sayfa No	: 5 / 495				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119883364	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M. KROKİLİ BEYANNAMENDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 01/11/1965 Süre:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2012 11:32

4

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8
Zemin No	: 21352943	Yüzölçüm	: 195,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bag.Böl.No: 5)
Mahalle / Kily Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107/1410
Mevkii	: İSTIKLAL , BALO	Bag.Böl. Nitelik	: 10,11,12,13,14,NOLU ODALAR (BÜRO)
Çift / Sayfa No	: 6 / 496		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 07/05/1986		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
119885365	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLLİ BEYANNAMENDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/11/1965 Sıra.)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8
Zemin No	: 21352944	Yüzölçüm	: 195,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bag.Böl.No: 6)
Mahalle / Kily Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107/1410
Mevkii	: İSTIKLAL , BALO	Bag.Böl. Nitelik	: 15,16,17,18,19,NOLU ODALAR (BÜRO)
Çift / Sayfa No	: 6 / 497		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 07/05/1986		

Rapor Tarihi : Sayı : 01.12.2012 11:32

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
119885366	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLLİ BEYANNAMENDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/11/1965 Sıra.)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 338/8
Zemin No	: 21352945	Yüzölçüm	: 195,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 6 / - (Bag.Böl.No: 9)
Mahalle / Kily Adı	: HÜSEYİNAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 90/1410
Mevkii	: İSTIKLAL , BALO	Bag.Böl. Nitelik	: 30,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÜRO)
Çift / Sayfa No	: 6 / 500		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 07/05/1986		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
119885367	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
		Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. KROKİLLİ BEYANNAMENDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/11/1965 Sıra.)	İSTANBUL BELEDİYESİ	01/11/1965 - 6773

Rapor Tarihi : Sayı : 01.12.2012 11:32

İMAR DURUMU

T.C.
BEYOĞLUBELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

18 Aralık 2012

SAYI : M.34.6.BEB.36/2012-16279 *60- 7595 6-21-7599*
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği *Ş- 15308*
KONU : İmar durumu.

Sn. Gözde TEZESEN
İhlamurkuyu Mh. Aytaşı Sk. No:4 ÜMRANIYE-İST.

İLGİ: 03.12.2012 tarih ve 16279 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, 5 pafta, 338 ada, 8 parsel sayılı yer 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı uygulama İmar Planında eski eser komşuluğu olan bitişik nizam H:21.50 m. irtifalı THT (Turizm+Hizmet+Ticaret) alanında kalmakta olup, Koruma Kurulu kararı alınacaktır.

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 alanlar içinde kalmakta olup, söz konusu kanun ve yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılacağı hususunu bilgilerinize rica ederim.

M. Ali KİPSÖZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK: 1/500 ölçekli imar plan örneği.

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

III-B-4. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları (T.H.T)

III-B-4-1. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.

III-B-4-2. Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-telkari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lüle taşı vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyeelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepeti ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi kirlenici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezar salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, kafeterya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır.

III-B-4-3. Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.

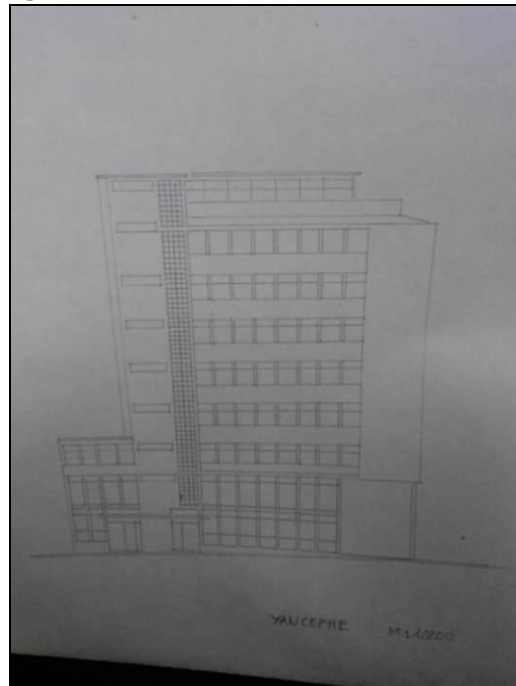
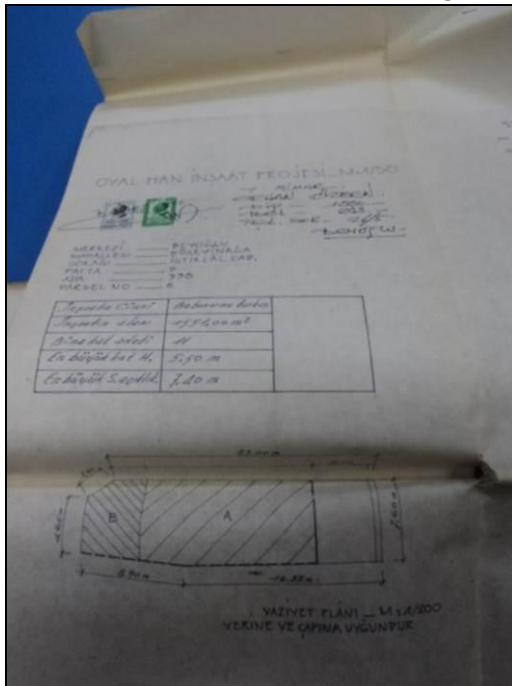
III-B-4-4. Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ve hanlarda;

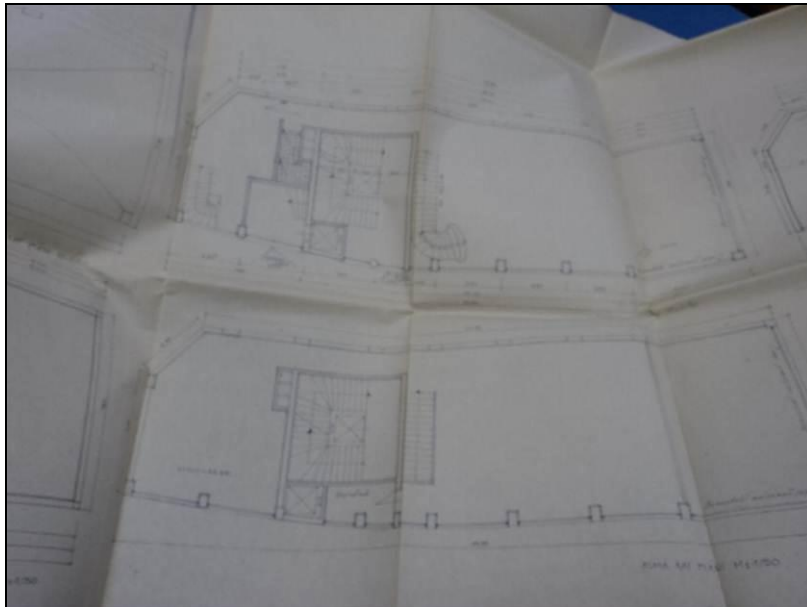
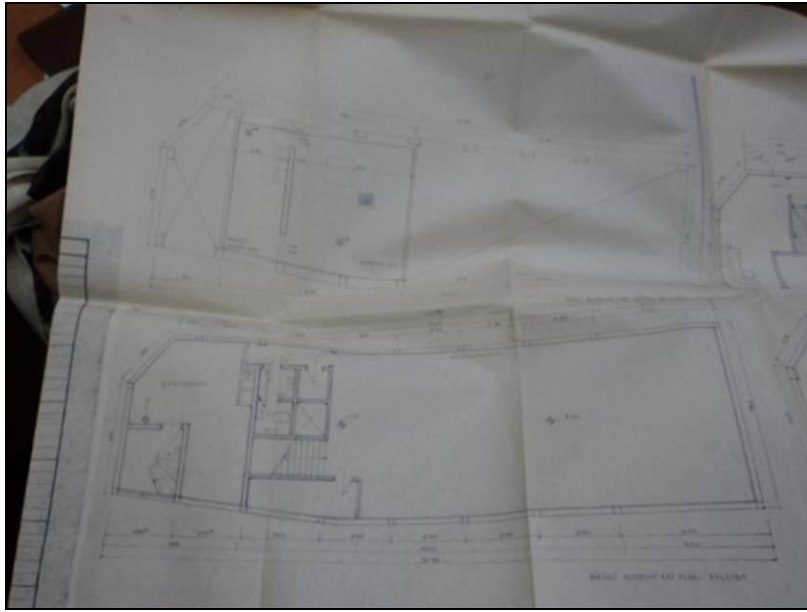
III-B-4-2. maddesinde belirtilen alt fonksiyonların yer alacağı, ihtisaslaşma bölgeleri-sokakları-hanları Belediyesi'nce yapılacak çalışmalarda belirlenecektir.

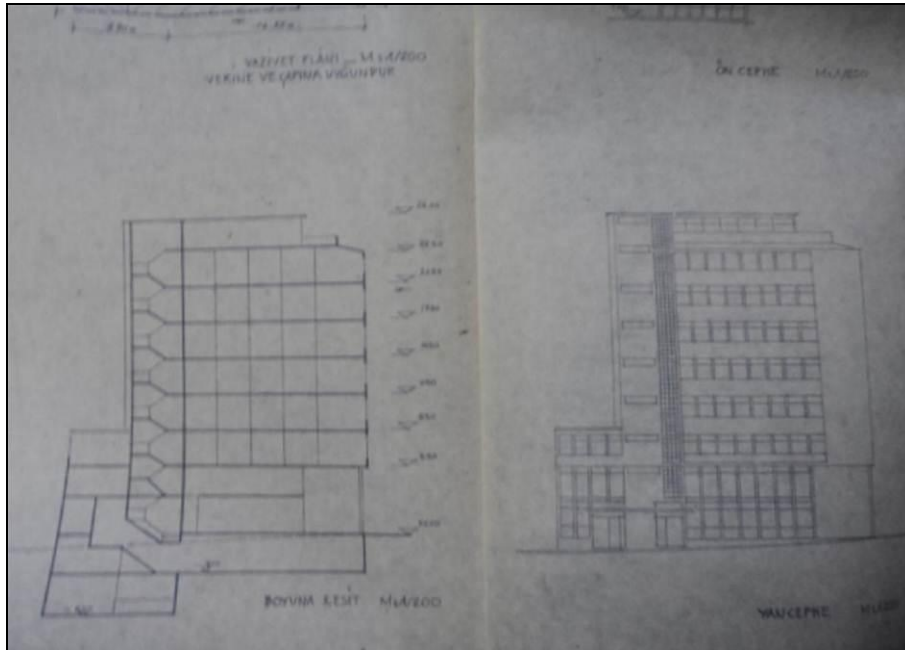
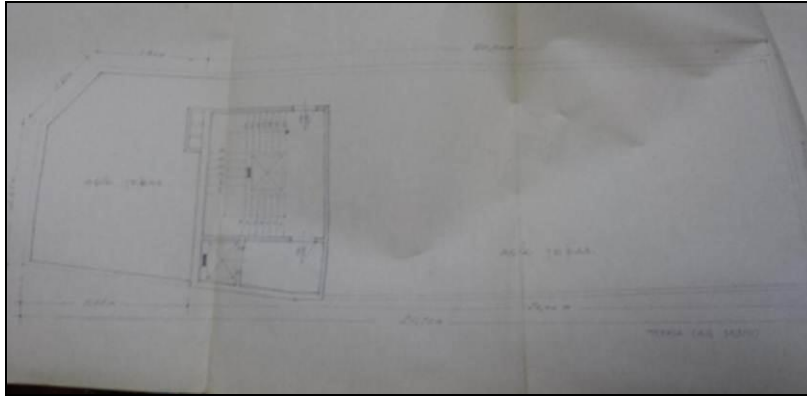
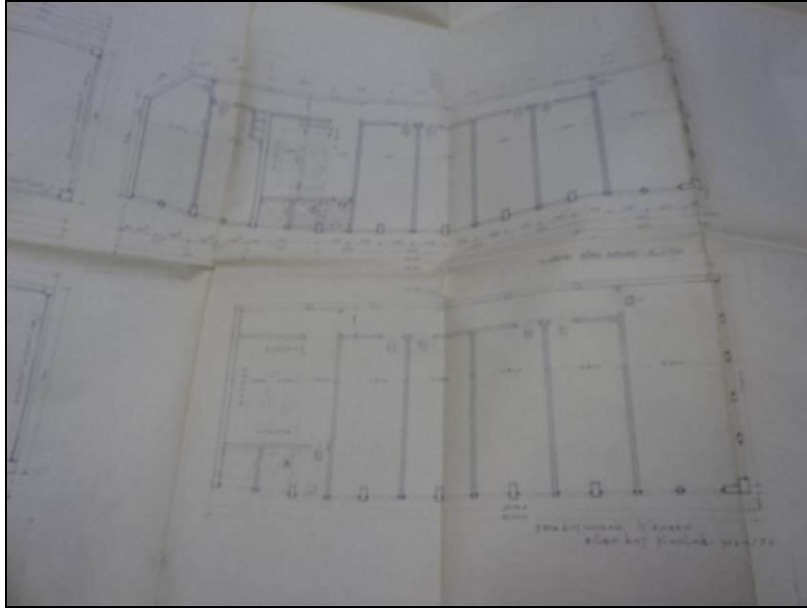
III-B-4-5. Hanların avlularında Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan mescit, çeşme, anıt ağaç vb. korunacaktır.

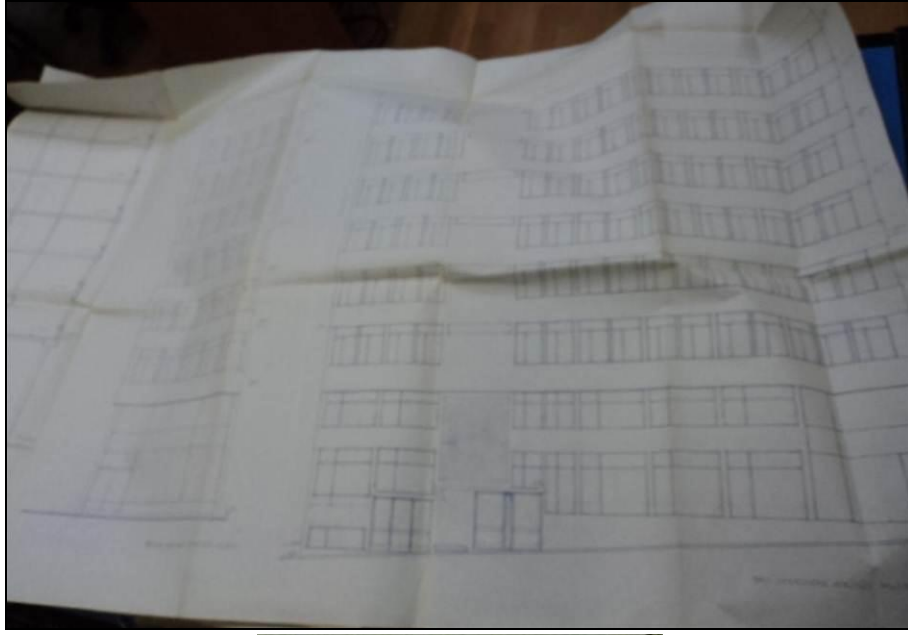
III-B-4-6. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları fonksiyonu içinde kalan 303 ada 56 parseldeki binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda, ilgili Koruma Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

Proje Fotoğrafları









İstisnaî katlar:

1. Kat	62.33 m ²
2. Kat	186.59 "
3. Kat	148.59 "
4. Kat	148.59 "
5. Kat	186.59 "
6. Kat	152.00 "
7. Kat	152.00 "
8. Kat	152.00 "
9. Kat	152.00 "
Göbek	64.66 "
Toplam	1557,35 M²

Yapi Muayene Raporu

T.C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Sayı:.....

Müracaat Tarihi : 23/10/65
Müracaat NO. Su : 9115
Muayene Tarihi : 4.11.65
Yapı Sahibinin adı: Bekir ve Seyfettin Oyal ve ortakları
rı Balı Sok. NO:4
BEYOĞLU

YAPI MUAYENE RAPORU

Yapının Adresi	Pafta NO.	Ada NO.	Parşel NO.	Kapi NO.	İmar Durumu	Ruhsat tarihi	Ruhsat NO.
Beyoğlu, Hüseyin ağa İstiklal cad.	5	338	8		8436	31/10/62	8436
					3958	6/7/65	4700
					2584	23/9/64	6543

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum +1 zemin + 6 katlı inşaatın maballen tetkikinde; zemin kattaki asma katlı mağazanın tamamlanmış olduğu görüldüğünden meşken olmadan projesinde yazılı: Makamlar dahilinde kullanılabilmesine dair rapordur.

Not: Tamamlanmış olan mağaza asma katlıdır.

Tapu Sicil Muhafazasının 1.11.65 tarih ve 6773 sayılı yazısı ile İstiklal cad. si cephesinde 5m. derinlik 5.50m. irtifada 8 parşel aleyhine ve İstanbul Belediyesi lehine irtifak hakkı tesis edildiği bildirilmiştir.

Y. Mühendis
B. Bayraktar
imza

6.11.
Doktor
M. Baskak
imza

imza
Y. Mimar
A. Kılıçman
imza

5.11.

BEYOĞLU BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyeti raporu muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar baklarından kullanılmasında bir mahsur görülmediği anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlüğüne de bir mahsur yok ise kullanma izni verimi rica ederim.

İ. Ş. Şefi
imza

8/11/1965
İmar Müdürlüğü
mühür ve imza

Aslı Gibidir
12.11.1965

EK 3 – LİSANSLAR

