

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ, KILIÇALI MAHALLESİ 57 ADA
,14 PARSELDE YER ALMAKTA OLAN 10 KATLI BETONARME
KARKAS BİNA VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
TALEP TARİHİ - NO	03.12.2014
SÖZLEŞME TARİHİ	03.12.2014
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DEĞERLEME SÜRESİ	1 HAFTA
RAPOR TARİHİ	09.12.2014
RAPOR NO	HLKGYO-0138
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TAŞINMAZ DEĞERLENMESİ
DEĞERLEME ADRESİ	Kılıçalı mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi No:13 BEYOĞLU / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



ALİ RIZA TOPŞAKAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



DOĞAN ÖZAYDIN



İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Verilerin Değerlendirilmesi
 - 6.2.1 - Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Emlak Beyannamesi (kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)



1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ayten Sokak No:22/7 Çankaya / ANKARA
Maltepe Vd- Verg No 0080756660

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 01.06.2010 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 11.06.2010 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ...08.2010 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli,Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 Ada, 14 Parsel üzerinde yer almakta olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetindeki **Meclisi Mebusan Caddesi,no:13 adresinde yer alan,B.A.K Bodrum+zemin+8 normal katlı inşaa edilmiş olan,zemin katı Halkbankası Salıpazarı Şb,6 ve 7. katlar diğer katları boş olan taşınmazın** değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYOĞLU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KILIÇALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	138
Ada No	:	57
Parsel No	:	14
Alanı	:	1196.50 M2
Vasfı	:	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	CİNS TASHİHİ
Bağ. Böl. No	:	---
Niteliği	:	---
Kat No	:	---
Arsa Payı	:	TAM
Sahibi	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Yevmiye No	:	9907
Cilt No	:	11
Sayfa No	:	1004
Tapu Tarihi	:	10.10.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz üzerinde 09.12.2014 tarihi itibariyle herhangi bir takyidat tespit edilmemiştir.

Söz konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bina olarak alınmasında sakınca bulunmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

05.12.2014 Tarihinde Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, rapora konu taşınmazlar;07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır. *Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan sözlü bilgiye göre; Taşınmazın bulunduğu bölgede eski eser kalıntıları bulunduğu için taşınmaz kısmen Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır, bu nedenle yeni yapı yapılacağı zaman Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beyoğlu Belediye Başkanlığı Arşivi'nde yapılan incelemeye göre; değerlendirme konusu ana gayrimenkule ait 14.05.1984 tarih, 338 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 976/3552 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın 976/2774 sayılı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuzluğa rastlanılmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1.196,50 m² alanlı, 14 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın imar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz parseli 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.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Mahallesi 138 pafta, 57 ada, 14 parselde yer alan 1 bodrum +zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı şubesi ve 2 katı boş durumda olan binadır. Parsel alanı 1.196,50 m², bina oturma alanı ~780 m², bahçe alanı yaklaşık ~417 m²’dir.

Parsel ön cephesinde, Halk Bankası Şube girişi, ATM ve Bina girişi bulunmaktadır. Bahçe kısmı kuzey cephededir. Mevcutta binanın zemin katı Halk Bankası Salı Pazarı Ticari şubesi tarafından, 1. 2. 3. 4. 5. çekme kat ve çatı katının boş olduğu belirlenmiş ve 6 ile 7. Normal

katlar boş durumdadır. Bina, 1 bodrum + zemin + 7 normal kat + çekme katlıdır. Zemin kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7.Normal katların brüt alanı yaklaşık 780 m², çekme kat alanı ise yaklaşık 504 m²’dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi 13 nolu binada yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı şubesi, kullanılmakta olan işyeri binasıdır.Taşınmaz İDO Kabataş Terminali’nin 1 km güney doğusunda, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, Zeytinburnu-Kabataş Tramvay hattının Fındıklı ve Tophane durakları arasında Cadde üzerinde Denizcilik İşletmeleri Binasının karşısında yer almaktadır. Yaklaşık 1,8 km uzunluğundaki Meclisi Mebusan Caddesi, Dolmabahçe Caddesi ile Karaköy Kemeraltı Caddesi’ni bağlayan, Marmara Denizi’ne paralel olarak uzanan bölgedeki önemli ticaret ve turistik ulaşım aksıdır. Değerleme konusu taşınmaz, Meclisi Mebusan Caddesi’nin Beyoğlu Cephesi’nde, sahil kısmının karşısında yer almaktadır. Taşınmaz Meclisi Mebusan Caddesi ve bu caddeden küçük bir açıyla Beyoğlu yönünde ayrılan, Sanatkarlar Mektebi Sokak ile Meclisi Mebusan Caddesi arasında iki caddeye de cepheli olup, cadde kesişiminden sonra yer alan ilk binadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, Meclisi Mebusan caddesi, No:13, posta adresinde yer alan taşınmaza ulaşım; Tainmazın bulunduğu cadde araç ve tramvay yolu olarak kullanılmaktadır. Yakınında, birçok bankanın Genel Müdürlük Binaları, Devlet Denizcilik İşletmeleri, İstanbul Modern Sanat Merkezi, Nusretiye Camii, Tophane Kasrı, Tophane-i Amire Binası, Kılıçlı Paşa Camii, Mimar Sinan Üniversitesi Fındıklı Kampüsü bulunmaktadır. Merkezi yerde, alternatif ulaşım olanaklarına sahip, yerleşmiş ticari ve turistik açıdan önemli, reklam kabiliyetinin ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu yerde konumlandırılmıştır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Zeytinburnu Kabataş tramvay hattı (demiryolu), İDO (deniz yolu), alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Otopark bakımından sıkıntılı bir noktada konumlandırıldığından, banka mülkiyetindeki 15 numaralı parselin otopark olarak kullanılması gayrimenkul için avantaj sağlamaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz; 1.196,50 m² alanlı, 14 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BITİŞİK
Yapı Sınıfı	:	4.B
Kullanım Amacı	:	BANKA BİNASI
Elektrik	:	ŞEHİR ŞEBEKESİ
Su	:	ŞEHİR ŞEBEKESİ
Isıtma Sistemi	:	KALORİFER(Doğal Gaz Yakıtlı Merkezi Sis.)
Kanalizasyon	:	ŞEHİR ŞEBEKESİ
Su Deposu	:	VAR
Hidrofor	:	VAR
Asansör	:	VAR
Paratoner	:	YOK
Jeneratör	:	YOK
Intercom Tesis	:	VAR
Yangın Tesisatı	:	VAR
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	CAM CEPHE
Park Yeri	:	VAR
Güvenlik	:	VAR
Hasar Durumu	:	YOK
Manzarası	:	ANA CADDE
Cephesi	:	GÜNEY

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

BODRUM KAT : Bodrum katında; binaya ait arşiv ve kasa dairesi bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır.

ZEMİN KAT: 1 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı zemin kat alanında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası güvenlik girişi mevcut olup, zemin kat merdiven evi ve sahanlıkları granittir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; spot aydınlatmalı taş yünü asma tavadır.

1.NORMAL KAT:2 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 1.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

2.NORMAL KAT:3 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 2.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

3.NORMAL KAT:4 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 3.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

4.NORMAL KAT:5 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 4.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

5.NORMAL KAT:6 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 5.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

6.NORMAL KAT:7 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 6.Kat boş durumdadır.

7.NORMAL KAT:8 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 7.Kat boş durumdadır

8.NORMAL KAT(ÇEKME KAT):9 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 8.Kat alanında; Destek Hizmetleri, yemekhane, mutfak, teras ve ofis bulunmaktadır. Zemini, seranit-granittir. .

Tüm normal katlarda 2'şer adet wc ve 1'er adet mutfak hacimleri bulunmaktadır. Binada asansör mevcut olup, ısınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmakta olup, teknik altyapısı tamdır.

Topografik yapısı itibari ile kuzey güney yönünde eğimli olan parseldeki kot farkından dolayı 5. normal kat seviyesinde sokağa çıkış kapısı bulunmaktadır.Değerleme konusu taşınmaz toplam 7294 m2 kullanım alanına sahiptir

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Karadenizi, 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'UN KONUMU

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 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..

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Beyoğlu, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

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 gelmiştir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

Taşınmazın yer aldığı bölge sanayi bölgelerine ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın olması sebebiyle ticari kullanımı için tercih edilen bir bölge içinde kalmaktadır. Bölgenin ulaşım imkanlarının kolay olması nedeniyle ticari ofis kullanımı olarak tercih edilmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini kısıtlayıcı bir faktör tespit edilmemiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Mahallinde yapılan inceleme
Beyoğlu Tapu Müdürlüğü
Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Araç, yaya, demir ve deniz yolu ulaşımı açısından çok önemli ve rahat ulaşılabilir bir noktada bulunması,
- * Manzaraya sahip olması,
- * Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- * Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- * 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,

5 - DEğERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.



5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Tespit edilen emsaller doğrultusunda bağımsız bölümlerin kat ve niteliklerine göre birim fiyatlar tespit edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak "gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların olası kiralari hesaplanarak %6,5 kapitalizasyon oranı uygulanarak taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değerler teyit edilmiştir.

DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değer tespitine ilişkin değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda sunulmuştur.

Satılık Emsaller:

* LT Emlak

Tel : 0.532.354 36 07

Taşınmaza yakın cadde üzerinde bulunan binanın zemim katında ~ 250 m2 alanlı dükkanın pazarlıklı 8.000.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

m2 Satış Değeri 32000.TL

*** Elçi Emlak**

Tel : 0.533 325 79 06

Tramvay yolu üzerinde zemin,1,2 ve teras katlı yaklaşık 50 yıllık bina
150 m2 kapalı 50 m2 açık kullanım alanlı binanın pazarlıklı
2.950.000.Dolar

m2 Satış Değeri 33.040TL/14750 dolar

*** Elçi Emlak**

Tel : 0.533 325 79 06

Tramvay yolu üzerindeki binanın zemin katında yer alan 100 m2
kullanım alana sahip dükkanın pazarlıklı 1.500.000.Dolar

m2 Satış Değeri 33600 TL/15000 Dolar

*** CENTURY 21**

Tel : 0530.317 14 71

Karaköy rıhtıma çok yakın bir konumda 6 katlı,1400 m2 brüt kullanım
alanlı bina 3.000.000.USD

m2 Satış Değeri 4800.TL/2.142 dolar

*** D&G EMLAK**

Tel : 0 537 959.66.64

Cadde üzerinde konumlu 400 m2 brüt kullanım alanlı bina
3.250.000.USD/18200.TL/m2

m2 Satış Değeri 18200.TL/8125 dolar

*** LT Emlak**

Tel : 0.532.354 36 07

Taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde 3. katlı,~250 m2
alanlı bina için aylık 30.000.TL kira istenmektedir.

Aylık kira m2 değeri ~21.TL

*** LT Emlak**

Tel : 0.532.354 36 07

Taşınmaza yakın caddesi üzerinde ~250m2 kullanım alanlı dükkan
aylık 45.000.TL.

Aylık kira m2 değeri 180.TL



*** RFM Emlak**

Tel : 0533 665 19 31

Taşınmazın bulunduğu caddeye yakın ara sokak üzerindeki binanın zemin katında 200m2 alana sahip dükkanın aylık 12.000.TL

Aylık kira m2 değeri 60.TL

*** Berkay Emlak**

Tel : 0532 246 43 93

Taşınmaza yakın Caddesi üzerinde zemin, 1. ve 2. katta toplam 200m2 kullanım alanlı dükkan aylık 15.000.TL.

Aylık kira m2 değeri 75.TL

6.2 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanılıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek değer takdir edilmiştir.Taşınmazın inşaa edildiği bölgenin Kamu Kurum ve kuruluşlarına yakın bir konumda olması, araç ve yaya trafiğinin yoğun olması, merkezi konumda, ulaşılabilirliğinin ve görülebilirliğinin yüksek olması, nedenleri ile "satılabilir" olduğu öngörülmektedir.

Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.Bölgede taşınmazın arsasına;imar durumu lokasyon ve görünürlük kriterleri dikkate alındığında emsal teşkil edebilecek arsa bulunmadığı için değerlendirme işleminde maliyet yaklaşım yöntemi kullanılmamıştır.Taşınmazın aylık kira tespitinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

6.2.1 - Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti

Bu yöntemle yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlanması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için arsa payı dahil ortalama m2 değeri belirlenmiştir.Bulunan emsaller,konum büyüklük,fonksiyonel kullanım,mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış,emsal pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.



SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Piyasa Bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m2 satış değerleri dikkate alınarak taşınmazın şerefiyesi;konum ve imar durumu olarak emsallere göre değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme süreci,piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu binanın konumu büyüklüğü,mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak arsa payı dahil ortalama m2 değeri pazarlık payıda göz önünde bulundurulup ,**5950-TL/m2** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın Arsa dahil toplam Pazar değeri

7294 m2x5950.TL/m2=43.399.300~43.400.000.TL olarak belirlenmiştir.

KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Piyasa Bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m2 satış değerleri dikkate alınarak taşınmazın şerefiyesi;konum ve imar durumu olarak emsallere göre değer takdiri yapılmıştır.

Emsal incelemesi sonucunda Galata Port Projesinin mahkemece iptal edilmesinin bölgeye getirmiş olduğu değerde göz önünde bulundurulup taşınmazın komple kiraya verilmesi durumunda kiralama bedelinin 37.TL/m2 olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır

Buna göre taşınmazın Aylık Kira değeri

7294 m2x37.TL/m2=269.878.TL~270.000.TL olarak belirlenmiştir

6.2.2 - Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu Yöntem,taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının (kira gelirleri) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup, uzun dönemli bir projeksiyonu kapsamaktadır.Projeksiyondan elde edilen nakit akımları,ekonomik,sektörün ve projelerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın bugünkü finansal değeri hesaplanmaktadır.

Varsayımlar ve Kabuller

Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

Kiraya Esas Alan:7294 m2

Taşınmazın toplam aylık Kira Geliri 2014 yılı için 275.000.TL olarak tespit edilmiştir.

Aylık kira gelirinin yıllık her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür

Doluluk Oranı:

Doluluk oranı 2014 yılı ve sonrası için %100 olarak kabul edilmiştir

Makroekonomik Büyüklükler:

A.B.D. Yıllık Enflasyon oranı (CP) varsayımları ektteki tabloda sunulmuştur.

**İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak %10-11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

Reel Uç büyüme Oranı:

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibari ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (Sıfır) varsayılmıştır.

Kira Geliri Paylaşımı:

Kira gelirinin tamamının mal sahibine ait olacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin Vergi Oranı 0(Sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan Değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki Gelir İndirgeme tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **48.711.613.TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme Uzmanı Görüşü:

Kullanılan Yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	43.400.000.TL
Gelir İndirgeme	48.711.613.TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır

Bu fark son yıllarda satış değerleri ile kira değerlerinin aynı oranda artış göstermemesi nedeniyle kira değerleri arasındaki makasın satış değerleri lehine açılmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri sürekli, istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir. Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin nihai değer olarak esas alınması en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın toplam değer için **43.400.000.TL** takdir olunmuştur.

6.2.3 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslar arası Değerleme Standartları(UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanım tanımı;"bir mülkün fiziki olarak uygun olan yasalarda izin verilen,finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirme si yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır"şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu,büyüklüğü,mimari özellikleri,İNŞAAT kalitesi ve hali hazır kullanımı dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şekli olan "Ofis binası" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.2.3 - Mevcut Durumuna Esas Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER = 43.400.000 .-TL

6.2.4 - Yasal Durumuna Esas Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER = 43.400.000 .-TL

6.2.5 Sigortaya Esas Değeri

800.00 .-TL X 7294 M² = 5,835,200.00 .-TL

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;

Taşınmazın Mevcut durumuna esas
11.11.2014 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;
43,400,000 .-TL (Kırküçmilyondörtüzbini TL)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;
51,212,000 .-TL

KİRA BEDELİ

BULUNDUGUKAT	ALAN(m2)	AYLIK KİRA BEDELİ TL/Ay
ZEMİN	780	63000
1	780	29375
2	780	29375
3	780	28375
4	780	28375
5	780	28375
6	780	21375
7	780	21375
8	504	25375
TOPLAM		275000

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
43,400,000	19,375,000	15,444,840	51,212,000

1 USD = 2.2400 .-TL (09.12.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 2.8100 .-TL (09.12.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)



Değerleme Uzmanı
ALİ RIZA TOPŞAKAL

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No:22 Kat:Merkezi Ofis ANKARA
Tel: (0312) 213 95 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6860

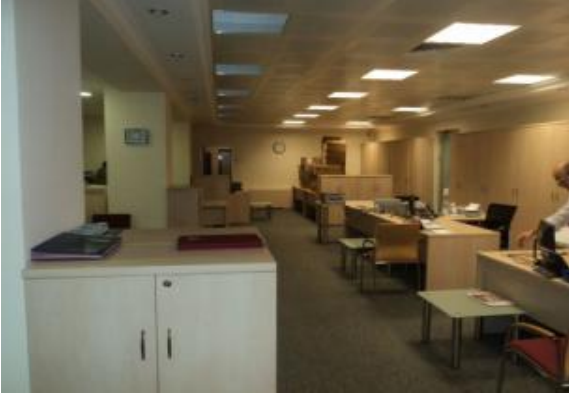


Sorumlu Değerleme Uzmanı
DOĞAN ÖZAYDIN

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel
- * Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
- *
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

RESİMLER VE RESMİ BELGELER





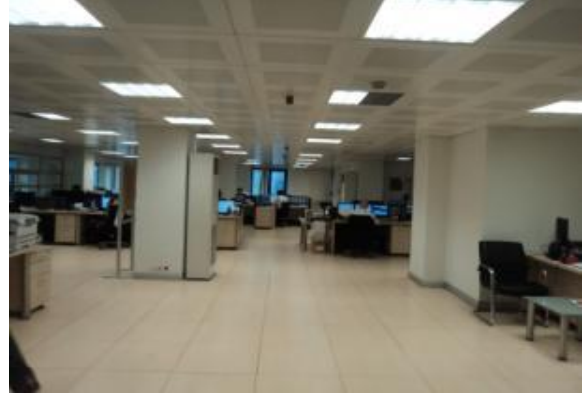
ZEMİN KAT SALIPAZARI TİCARİ ŞUBE



ZEMİN KAT GİRİŞ MÜRACAT BANKOSU

BİNA İÇİ





1.KAT



2.KAT



3.KAT



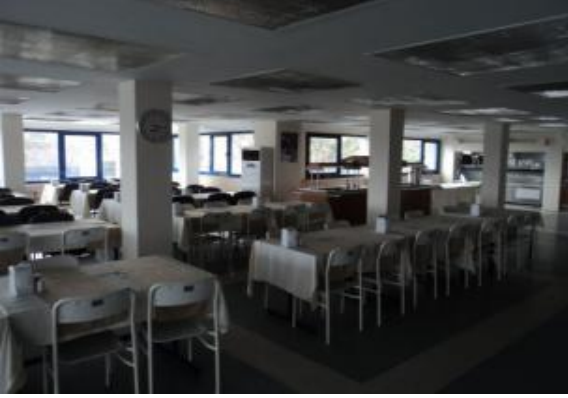
4.KAT



5.KAT



6 VE 7 KATLAR



8 KAT(ÇEKME KAT)



TAKBİS

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:48:55	2014-20294	20141209-799-F01506	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	21312917	Cilt / Sayfa No	11 / 1004	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Ada / Parsel	57 / 14	
Kurum Adı	Beyoğlu	Yüzölçüm	1196,50000	
Mahalle / Köy Adı	KILIÇALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakının Terkini - 10.10.2013 - 9879		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adı	Pafta	Ada	Parcel	Tek. Proj. No/Şifre Katkı ve Sıra	Mim. Proj. No/Şifre Tarih ve Sayı	Yapı No/Şifre Katkı ve Sıra
BEYOĞLU Kılıçpali Mah. Secatibey Cad.	138	57	14	84/22212	76/2774 84/313	76/3-46

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılan 1. Bodrum+Zemin+7 Normal katlı bir çöğme katlı imaratin tamamlanmışına dair rapordur.

NOT: İmaratin tamamı bir bağlamca bütün olup projesindeki maksatlar için kullanılacaktır.

İst. Mülk. İdaresi Genel Müd. ümü 19 Şubat 1984 tarih ve 2651 sayılı yazısına istinaden su ve kanalla ilgili hususların projesine uygun yapıldığına dair İSKİ'ye kontrol edilme ve vereceği kabul belgesinin şubeye ibrazından sonra rapor ilgisine varılacaktır.

NOT: 11 Mayıs 1984 tarih ve 300109 sayılı makbuzla 155600 TL. Tebliğat Müktesse Garanti tahsil edilmiştir.
Bina'daki 3 adet çöğme masrafları şubeye ruhsata bağlandıktan sonra İSKİ raporuna ilgisine varılacaktır.

Asansör	Kaldırım	Harabedensiz	Filiz	EN	SMM
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının makbuzunda yapılan kontrolde İmarat Müktesse ve İmarat Tebliğatı Belediye Teknik Tebliğatı ile uygun olduğu görülmüştür.

İmarat Müktesse 14. maddesine ve Belediye Teknik Tebliğatı ile yapı yapılına teknik eden Fax ve Belgelerinde belirtilenler:

Tek. El.	Fax Elementer Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	İmarat Müktesse Çekir
Agnes KIZILKAYA MAY. 1984	MELHAN ZIFKA ELEKTRİK MÜH.	Onay YETİMLER İNŞAAT. MÜH.	Tuncer BİLİR MÜH.	Agnes KIZILKAYA MAY. 1984

Belediye Başkanı, İstanbul

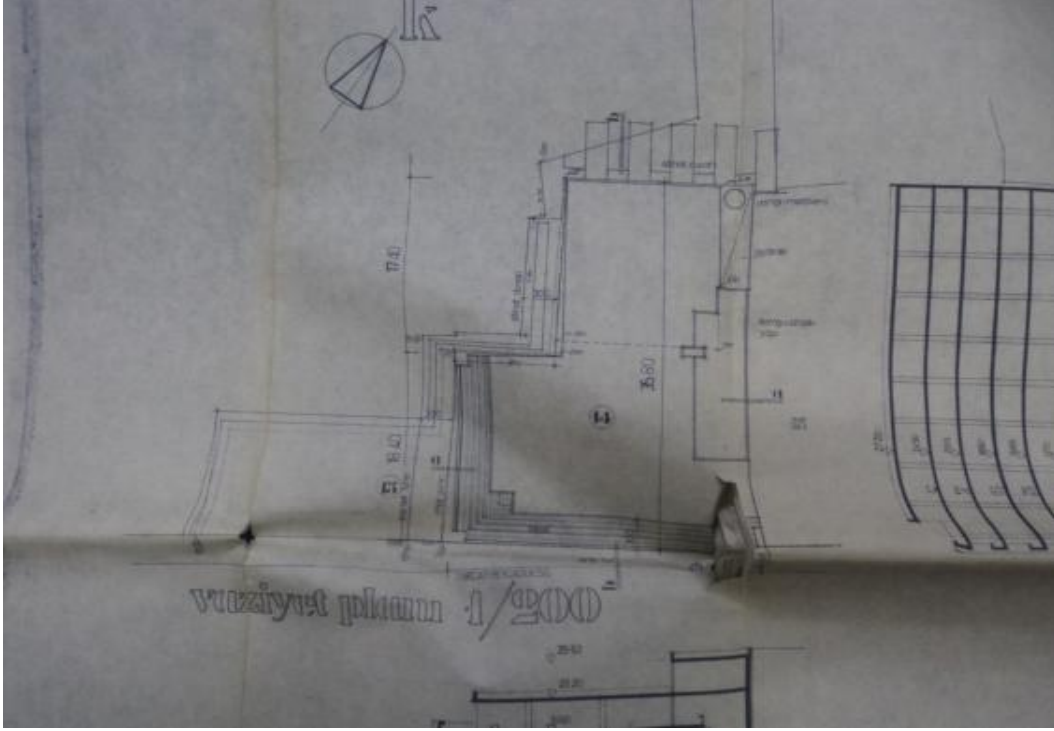
İz. be. rapor 7.5.1984 Tarih 338 - yapı yapı kontrol formuna istinaden verilen olmaktadır.

İz. be. rapor	İz. be. rapor	Mühür Mühür	Mühür Mühür
Mervin KÖRER	İhsan ÇELİK	Ramzi AKBOY	TULER KAYAN

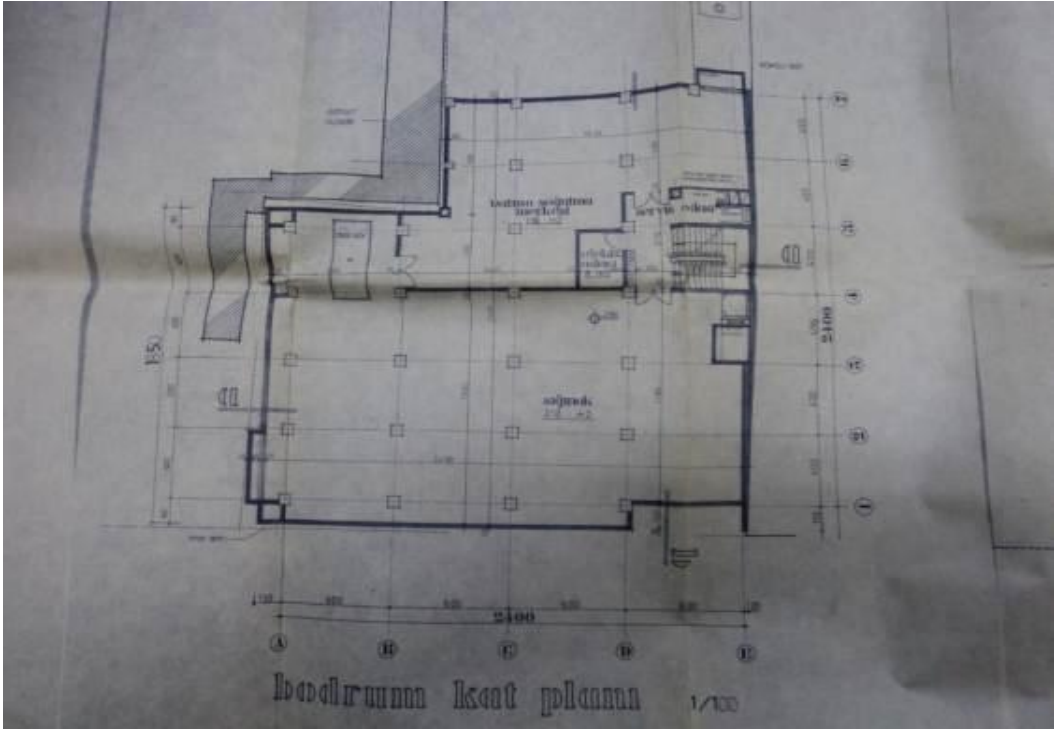
BEYOĞLU Belediye Şube Müdürlüğü

Çekir Müktesse tahsil edilmiştir ve Şube Müktesse masrafları şubeden İmarat Müktesse ve diğer pay eden beyanda belirtilen Yasa İhtisatı vana, belediye Müktesse masrafları YAPI KULLANMA İZİN (İz. be. İmz.) ile Yapı İhtisatı verilmiştir, söz edilmek.

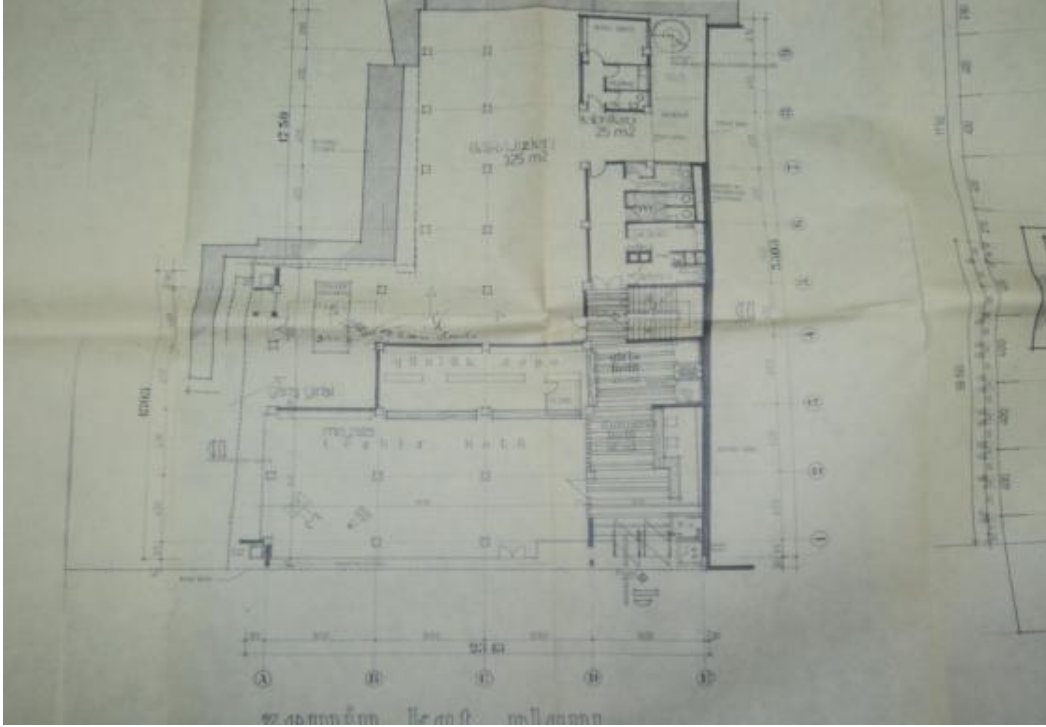
İHSAN ÇELİK
BİRGül TAŞKAN
14 MAYIS 1984



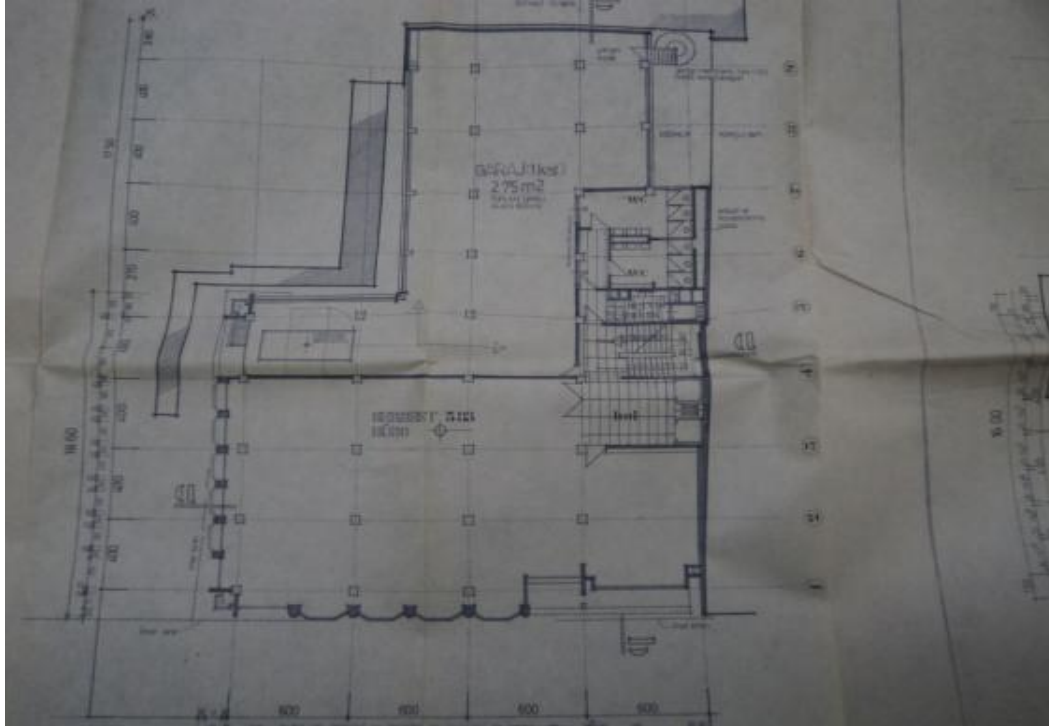
VAZİYET PLANI



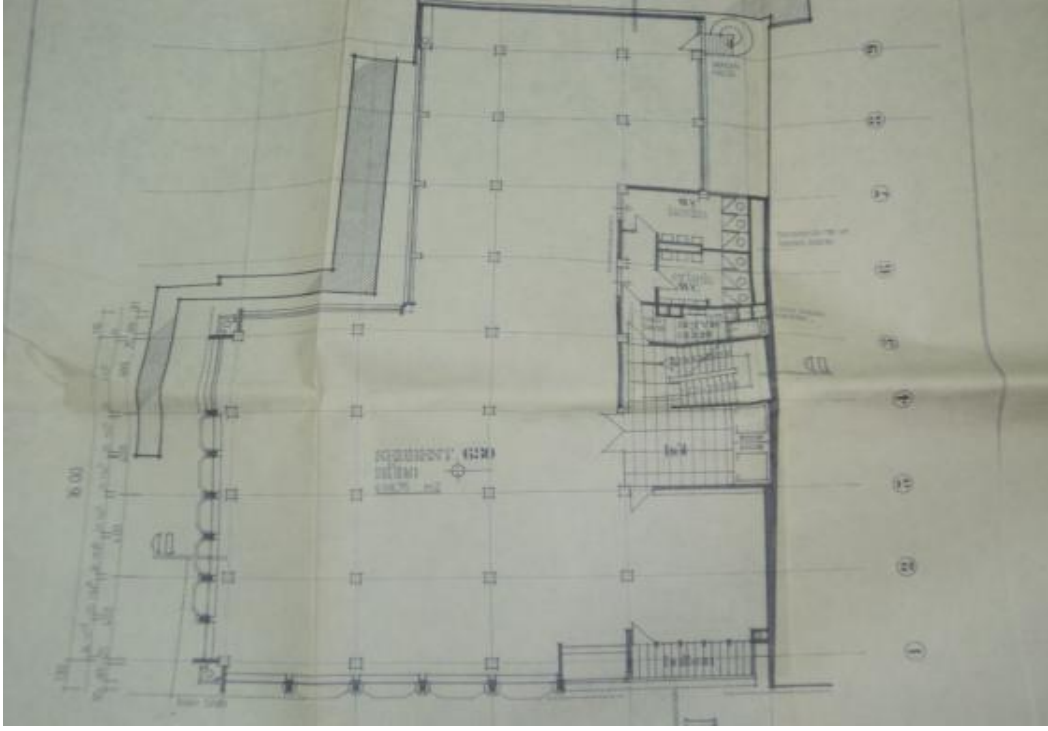
ZEMİN KAT PLANI



1.KAT PLANI



2.KAT PLANI



3-4-5-6-7 TİP KATLAR PLANI

