



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

(İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL
KATLI KARGİR İŞ HANI ANA GAYRİMENKUL NİTELİKLİ
BİNAYI OLUŞTURAN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 B.B.
NUMARALI TAŞINMAZLAR)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-18

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016-2016-HALGGYO-0018
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal, Balo Mevkiinde yerleşik ve tapuda 338 ada, 8 parselde; <ul style="list-style-type: none"> • 1.B.Kat 1 B.B. numaralı "Pavyon", • Zemin-Asma kat '2 B.B. numaralı 'Asma Katlı Dükkan", • 1.N.kat 3 B.B. numaralı "3,4,5,6,7 no.lu odalar", • 1.N.Kat 4 B.B. numaralı "8,9 no.lu odalar (Büro)", • 2.N.Kat 5 B.B. numaralı "10,11,12,13,14, no.lu odalar (Büro)", • 3.N.Kat 6 B.B. numaralı "15,16,17,18,19 no.lu odalar (Büro)", • 4.N.Kat 7 B.B. numaralı "20,21,22,23,24 no.lu odalar (Büro)", • 5.N.Kat 8 B.B. numaralı "25,26,27,28,29 no.lu odalar (Büro)", • 6.N.Kat 9 B.B. numaralı "30,31,32,33,34 no.lu odalar (Büro)" vasfıyla kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	14.12.2016 / 2016-HALGGYO-0018
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.11.2016 tarihinde, saat 16:54 – 16:57 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; *BEYAN: Yönetim Planı: 07.05.1966 (-0) ** İRTİFAK : M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (01.11.1965 tarih 6773 yevmiye) <i>*İlgili beyan yönetim planının onay tarihini ve yoldaki irtifak hakkını göstermekte olup, anılan hususların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.</i>
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; Taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında H: 21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, meri planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmelik çerçevesinde uygulama yapılabilecektir. Ayrıca 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Alanına isabet ettiği öğrenilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 23.344.000,-TL TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 118.430,-TL TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.421.160,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-14
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14-15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-22
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	22-23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23-24
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24-25-26
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26-...-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29-30

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31-32
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34-35
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 – SONUÇ	35-36
8 – EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	37-...-41
8-3 Belgeler	42-...-65
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	66
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	66
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	67
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	68
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	69
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	70

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 14.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-018 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

09.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Hüseyin Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkullerin mahallinde 09.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 14.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal, Balo Mevkii 338 ada, 8 parselde;

- 1 B.B. numaralı 1.B.Kat "Pavyon",
- 2 B.B. numaralı Zemin-Asma kat "Asma Katlı Dükkan",
- 3 B.B. numaralı 1.N.kat "3,4,5,6,7 no.lu odalar",
- 4 B.B. numaralı 1.N.Kat "8,9 no.lu odalar (Büro)",
- 5 B.B. numaralı 2.N.Kat "10,11,12,13,14, no.lu odalar (Büro)",
- 6 B.B. numaralı 3.N.Kat "15,16,17,18,19 no.lu odalar (Büro)",
- 7 B.B. numaralı 4.N.Kat "20,21,22,23,24 no.lu odalar (Büro)",
- 8 B.B. numaralı 5.N.Kat "25,26,27,28,29 no.lu odalar (Büro)",
- 9 B.B. numaralı 6.N.Kat "30,31,32,33,34 no.lu odalar (Büro)"

vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal, Balo Mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Beyoğlu İlçe Haritası)

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

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penepren ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneprenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penepren) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Sođu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan vadoğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penepren geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepreni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penepren söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

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



Bitki Örtüsü

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

Kültür

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

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli



371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

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



Beyoğlu İlçesi Genel Veriler

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesine İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Tarihî yarımadanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan itibaren, Yunanca'da "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" adıyla anılmaktaydı. Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II. Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyeti kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlanıldığını belirtir 1925 yılında Pera kullanımını resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bahçelik bir alandı. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

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

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılar ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-



Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir. Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır. Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmeni Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş

olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL-BEYOĞLU
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: HÜSEYİNAĞA
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: İSTİKLAL, BALO
PAFTA NO	: 5
ADA NO	: 338
PARSEL NO	: 8
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI İŞ HANI
B.B. NİTELİĞİ	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
BLOK NO	: -
KAT/ BB.NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
ARSA ALANI	: 195 m ²
ARSA PAYI	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
CİLT NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
SAHİFE NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
YEVMIYE NO	: 8853
TAPU TARİHİ	: 28.10.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihi <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

Kat No	B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
1.BODRUM	1	PAVYON	195/1410	5	492
ZEMİN-ASMA	2	ASMA KATLI DÜKKAN	565/1410	5	493
1	3	3, 4, 5, 6, 7 NOLU ODALAR	115/1410	5	494
1	4	8,9 NOLU ODALAR(BÜRO)	41/1410	5	495
2	5	10, 11, 12, 13, 14, NOLU ODALAR (BÜRO)	107/1410	6	496
3	6	15, 16, 17, 18, 19 NOLU ODALAR (BÜRO)	107/1410	6	497
4	7	20, 21, 22, 23, 24 NOLU ODALAR (BÜRO)	95/1410	6	498
5	8	25, 26, 27, 28, 29 NOLU ODALAR (BÜRO)	95/1410	6	499
6	9	30, 31, 32, 33, 34 NOLU ODALAR (BÜRO)	90/1410	6	500

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 16:54 – 16:57 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki beyan ve irtifak hakkı mevcuttur. ;

*BEYAN: Yönetim Planı: 07.05.1966 (-0)

**İRTİFAK: M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (01.11.1965 tarih 6773 yevmiye)

*(İlgili beyan yönetim planının onay tarihini göstermekte olup ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

** Tapu kaydında yer alan İrtifak parselin İstiklal Caddesi cephesinde yayaların geçişi için ayrılmış alan olup, mahallinde bu alan kapatılarak zemin katta ve asma dükkan alanına dahil edilmiştir. İstiklal Caddesine cephe tüm binalar için söz konusu portik alanı uygulaması mevcut olup, yerinde yapılan incelemelerde caddenin araç trafiğine kapatılmış olması ile yaya geçişi için sıkıntı bulunmadığından Cadde üzerinde genel olarak bu alanlar kapatılarak bina alanlarına dahil edilmiş durumdadır. Söz konusu irtifak hakkı devam etmektedir.

(Parsel üzerindeki yapı iskanlı olup, cins tashihi yapılmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu nedenle ilgili İrtifak Hakkının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senetleri
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "İki Bodrum Zemin Bir Asma Katlı ve Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 1 B.B. numaralı "Pavyon", 2 B.B. numaralı "Asma Katlı Dükkan", 3 B.B. numaralı 1.N.kat "3,4,5,6,7 nolu odalar", 4 B.B. numaralı "8,9 nolu odalar (Büro)", 5 B.B. numaralı "10,11,12,13,14, nolu odalar (Büro)", 6 B.B. numaralı "15,16,17,18,19 nolu odalar (Büro)", 7 B.B. numaralı "20,21,22,23,24 nolu odalar (Büro)", 8 B.B. numaralı "25,26,27,28,29 nolu odalar (Büro)", 9 B.B. numaralı "30,31,32,33,34 nolu odalar (Büro)" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm no.lu pavyon Banka Şubesi arşivi ve kasası olarak kullanılmakta olup, diğer taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

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

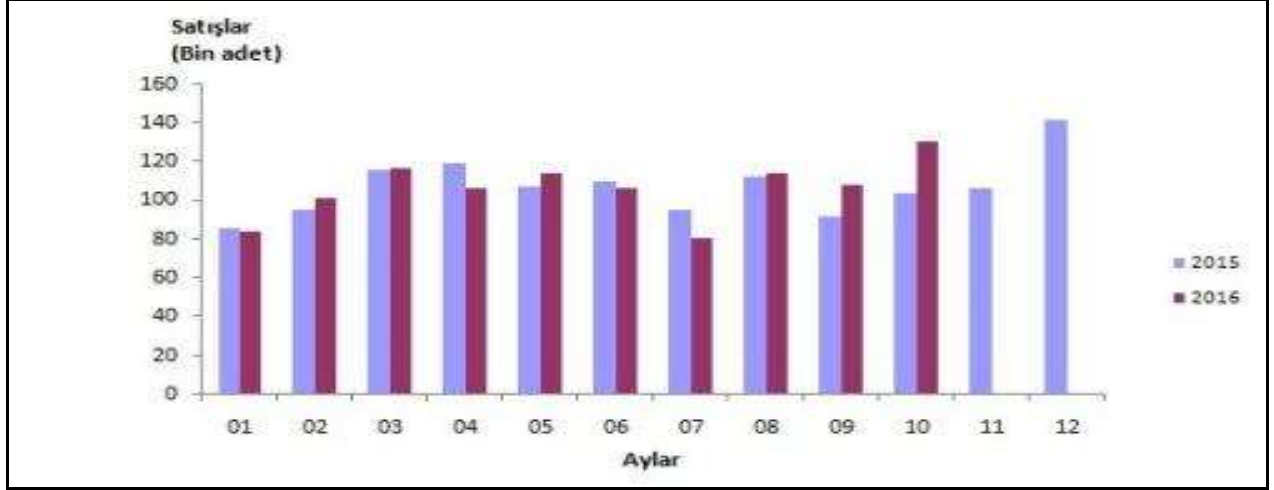
^{*)}: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye’de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

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

Konut satış sayıları, 2015-2016



İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

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

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016



Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı,





Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

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

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

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

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

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

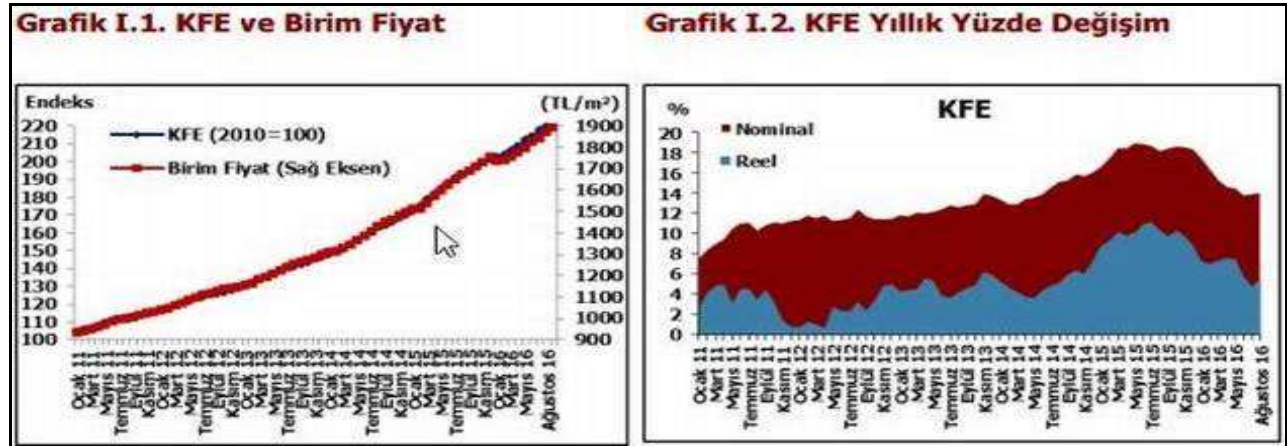
Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

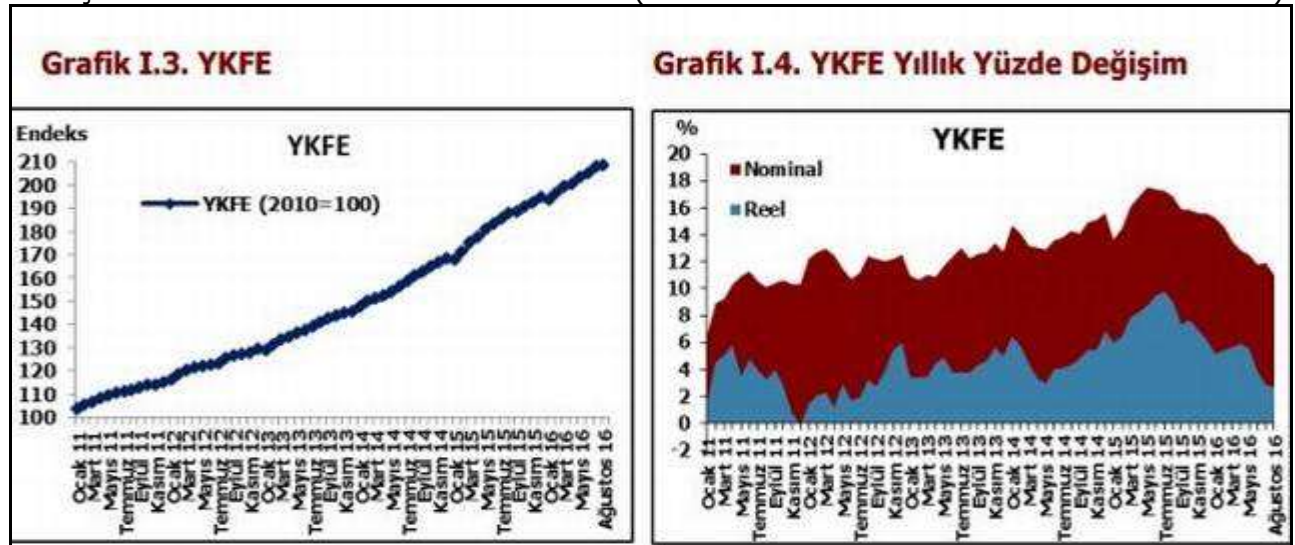
İstanbul ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 10 grubunu oluşturan İstanbul için 234,28 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 278,08 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, İstanbul'da bu oran % 18,69'dur. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, İstanbul ili içinse %16,26'dır. (Tablo 4).

Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	TR10	TR10
Ağu.15	234.28	212.87
Eyl.15	240.31	215.78
Eki.15	246.03	220.42
Kas.15	251.06	223.76
Ara.15	252.77	226.52
Oca.16	254.10	228.61
Şub.16	256.03	230.83
Mar.16	259.26	233.45
Nis.16	262.92	236.88
May.16	266.85	240.76
Haz.16	268.03	242.80
Tem.16	274.02	245.07
Ağu.16	278.08	247.48

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapıımı gerçekleştiren konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).



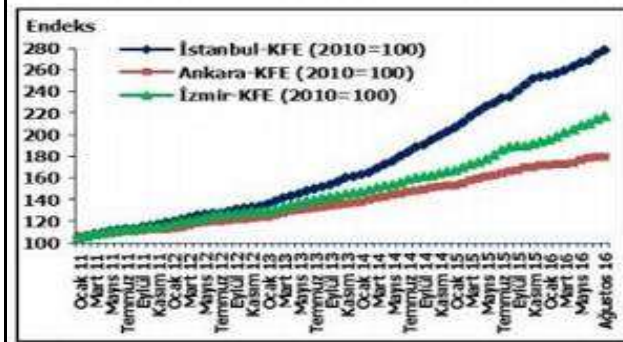
Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

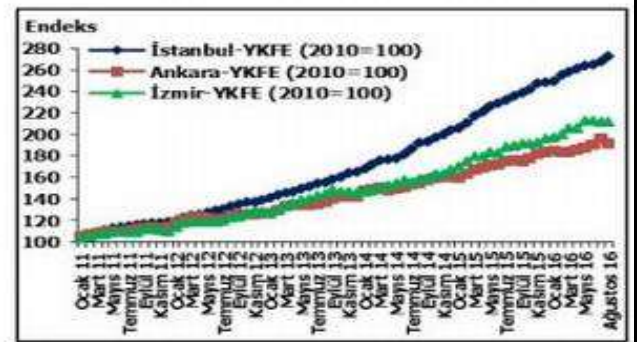
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **1,48**, 0,06 ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **18.69**, 7.95 ve 14.73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, **İstanbul’da yüzde 1,56 oranında artış görülürken**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 2,36 ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,37**, 8,57 ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi

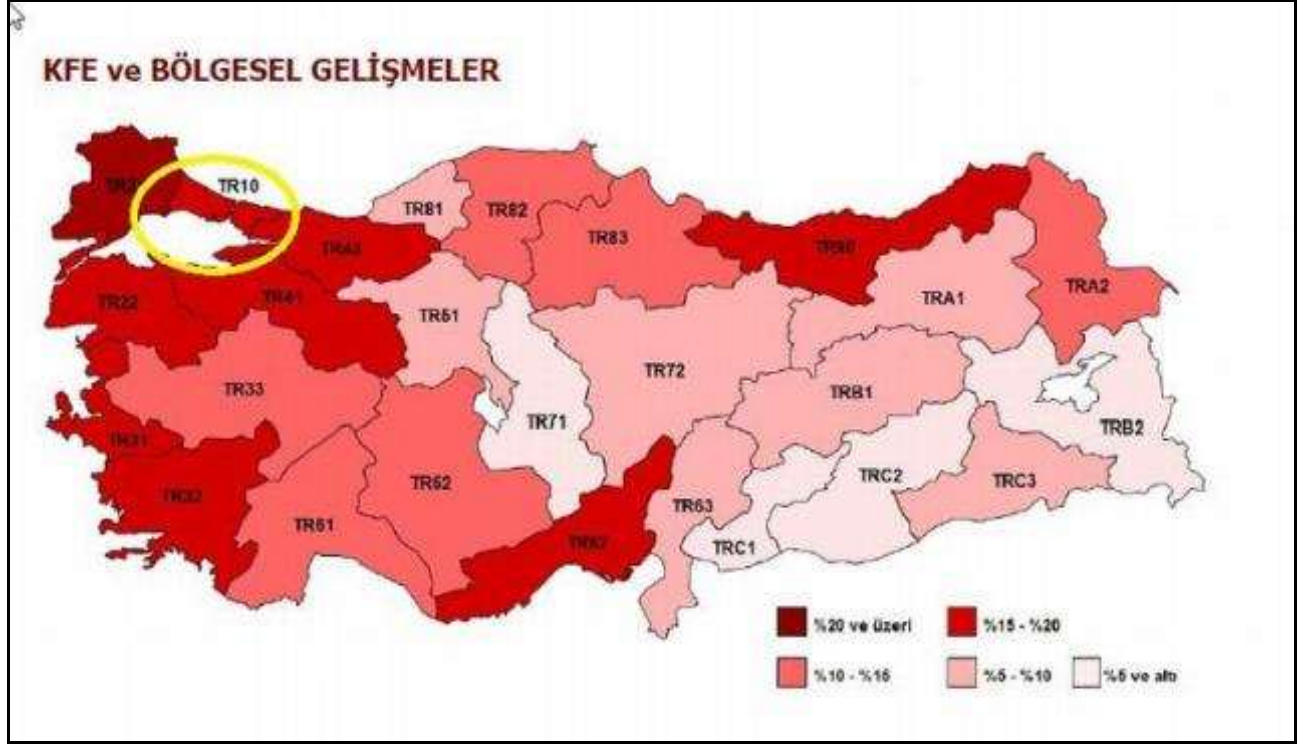


Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, **KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin** yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve **yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu**, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; Taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında H: 21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, meri planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmelik çerçevesinde uygulama yapılabilir. Ayrıca 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Alanına isabet ettiği öğrenilmiştir.

Mimari Proje

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Beyoğlu Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların kat mülkiyetine esas 22.05.1965 onay tarihli, 3958 sayılı tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Beyoğlu Tapu Müdürlüğü arşivindeki projeler aynıdır. Her iki projede de bağımsız bölüm numarataji yapılmamıştır. 1,2,5,6,7,8,9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar bulunduğu katta tek olmaları sebebiyle konum tespiti yapılmış olup, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar 1. Normal katta bağımsız bölüm numaraları ve sınırlandırmaları belirtilmediğinden tek bağımsız bölüm olarak ortak değerlendirilmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmazın dosyasında yapılan incelemede dosyasında Yapı Ruhsatı bulunmamaktadır.

31.10.1962 tarih, 8436 no.lu, 06.07.1965 tarih, 4900 no.lu, 23.09.1964 tarih, 6543 no.lu yapı Ruhsatı Belgeleri, İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 08.11.1965 tarih, 9356 sayılı ve asma katlı mağaza için düzenlenmiş Yapı Muayene Raporu, 31.03.1966 tarih, 2311 sayılı binanın tamamı için verilmiş Yapı Muayene Raporu, 21.03.1966 tarih, 8723 no.lu Yapı Muayene Raporu ve Kullanma İzni Raporu Belgeleri üzerinde belirtilmiştir.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilmiş 08.11.1965 tarih, 9356 sayılı tamamlanmış mağaza, zemin + asma katının kullanılabilmesi için verilmiş ve 31.03.1966 tarih, 2311 sayılı 2. bodrum + 1. bodrum ve 6 normal katın kullanılabilmesine dair düzenlenmiş Yapı Muayene Raporu ve Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği, ancak iç mekanda kullanım amacına göre değişiklikler yapılmış olduğu görülmüştür. Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.034301 K – 28.97874 D



Değerlemeye konu taşınmazlar; Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi No:72, Balo Sokak No: 2 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin bilinen yerlerinden olan Taksim Meydanından güneybatı yönde İstiklal Caddesi yönünde yaklaşık 510 metre gidildikten sonra sağ kolda konumlu konu taşınmazların da içerisinde bulunduğu binaya ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Bölge genel itibarıyla cadde cepheli olan 6-7 katlı tarihi binalardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Taksim Meydanı, Gezi Parkı, Galatasaray Lisesi, Demirören Avm, Beyoğlu Emek Sinemaları, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü, Beyoğlu Belediyesi, TRT Stüdyoları ve Konsolosluklar bulunmakta olup sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, okul, cami, sağlık ocağı, park vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 195,00 m² alanlı 8 parsel üzerinde kayıtlı "İki Bodrum Zemin Bir Asma Katlı ve Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazların bulunduğu yapı; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 2 Bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve teras olarak projelendirilip, inşa edilmiştir. Binanın kat dağılımı 2. Bodrum katta arşiv ve kazan dairesi, 1. Bodrum katta 1 bağımsız bölüm numaralı Pavyon hacmi, Zemin ve Asma katta 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan, 1. Normal katta 3,4 bağımsız bölüm no.lu bürolar, 2. Normal katta 5 bağımsız bölüm no.lu büro, 3. Normal katta 6 bağımsız bölüm no.lu büro, 4. Normal katta 7 bağımsız bölüm no.lu büro, 5. Normal katta 8 bağımsız bölüm no.lu büro, 6. Normal katta 9 bağımsız bölüm no.lu büro ve çatı katında teras ve makine dairesi olmak üzere binada 1 pavyon, 1 dükkan ve 7 büro bulunmaktadır.

Binaya İstiklal Caddesi ve Balo Sokak üzerinden giriş sağlanmaktadır. Binada asansör, merkezi sistem ve klima ile ısıtma sistemi bulunmaktadır. Binanın dış cephesinin dış cephesi zemin ve asma kat hizasında alüminyum cephe giydirme normal kat hizasında ve arka cephelerde BTB kaplama olduğu görülmüştür. Bina giriş kapısı demir doğrama dükkan giriş kapısı alüminyum doğramadır. Binanın giriş holleri, kat holleri ve merdiven basamakları mermer kaplıdır. Taşınmazların yer aldığı binanın malzeme ve işçilik kalitesi orta derecededir.

Binada 1, 2, 3, ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar iç hacimden irtibatlandırılmış ve sirkülasyon için merdiven yapılmış olup tek hacim olarak kullanılmaktadır. 5,6,7,8,9 bağımsız bölümler ise Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından büro olarak kullanılmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmazlar projesi ile uyumlu değildir. Binada iç hacimlerde kullanım amacı doğrultusunda değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler basit tadilatlar ile projesine uygun haline getirilmesi mümkün olup, binanın tamamı için yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm Numaralı "Pavyon" Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün bodrum katında yer almakta olan 195/1410 arsa paylı 1 bağımsız bölüm numaralı pavyon nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; bodrum katta, yaklaşık brüt 186,59 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın sokağa açılan kapısı iptal edilmiş olup, ulaşım 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz içerisinden sağlanmaktadır. Bu hacimde zeminler seramik kaplı, duvarları saten boya şeklindedir. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları granit, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir.

Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm Numaralı "Asma Katlı Dükkan" Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün zemin ve asma katında yer almakta olan 565/1410 arsa paylı 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; zemin ve asma katta, yaklaşık brüt 148,59 m² zemin kat 148,59m² asma kat kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinden girişi sağlanmaktadır. Taşınmaz banka şubesi tarafından kullanılmakta olup, kullanım amacına göre iç hacminde değişiklik yapılmıştır. Taşınmazda zeminler granit kaplama, ofis hacimlerinde laminant parke kaplama ve ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarları kuru mahallerde saten alçı üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları granit, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir. Zemin katta Beyoğlu Belediyesinin irtifak hakkının bulunduğu alan proje üzerinde çizilerek iptal edilmiştir. Kesitlerde bu alan boş gözükme olup, yerinde yapılan incelemelere göre bu alan kapatılarak banka şubesi alanına dâhil edilmiştir.

1. Kat 3 ve 4 Bağımsız Bölüm Numaralı 'Büro' Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 1. normal katında yer almakta olan 115/410 arsa paylı 3,4,5,6,7 no.lu odalar nitelikli 3 bağımsız bölüm ve 41/141 arsa paylı 8,9 no.lu odalar (Büro) nitelikli 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; bağımsız bölüm numaraları yazılmamış olup, sınırları belli değildir. 7 adet oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 186,59 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz banka şubesi tarafından kullanılmakta olup, kullanım amacına göre iç hacimlerde değişiklik yapılmıştır. Taşınmazda zeminler granit kaplama, ofis hacimlerinde laminant parke kaplama ve ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarları kuru mahallerde saten alçı üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları granit, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir.

***Onaylı Mimari proje üzerinde ve ulaşılan diğer belgeler üzerinde 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların alanlarının nasıl bölündüğü belirtilmediğinden tek bağımsız bölüm olarak ortak değerlendirilmiştir.**

2. Kat 5 Bağımsız Bölüm Numaralı 'Büro' Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 2. normal katında yer almakta olan 107/1410 arsa paylı 5 bağımsız bölüm numaralı 10,11,12,13,14 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

3. Kat 6 Bağımsız Bölüm Numaralı 'Büro' Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 3. normal katında yer almakta olan 107/1410 arsa paylı 6 bağımsız bölüm numaralı 15,16,17,18,19 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

4. Kat 7 Bağımsız Bölüm Numaralı 'Büro' Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 4. normal katında yer almakta olan 95/1410 arsa paylı 7 bağımsız bölüm numaralı 20,21,22,23,24 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

5. Kat 8 Bağımsız Bölüm Numaralı 'Büro' Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 5. normal katında yer almakta olan 95/1410 arsa paylı 8 bağımsız bölüm numaralı 25,26,27,28,29 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

6. Kat 9 Bağımsız Bölüm Numaralı 'Büro' Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 6. normal katında yer almakta olan 90/1410 arsa paylı 9 bağımsız bölüm numaralı 30,31,32,33,34 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

BÜRO EMSALLERİ

EMSAL 1: ÖZGÜR EMLAK: 0532 684 00 96

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İstiklal Caddesine 20 m sokak içerisinde bulunan binanın son katında konumlu, 130 m² alanlı büro hacminin 430.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın GS lisesine yakın konumda olması göz önünde bulundurulur ve negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	3.307-\$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	2.811,-\$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	2.249,-\$/m ²

EMSAL 2: REMAX FOREVER: 0535 235 39 57

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 7 katlı GS İşhanı'nın 7. normal katında konumlu, 400 m² alanlı büro hacminin 2.500.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	6.250-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	5.625,-TL/m ²

EMSAL 3: SAHİBİ(MEHMET ER): 0 553 311 46 14

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda arka sokakta yer alan, 2. Kat konumlu, 150 m² alanlı büro hacminin 650.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	140 m ²	4.333,-\$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	140 m ²	3.683,-\$/m ²

EMSAL 4: PUSULA PERA GAYRİMENKUL: 0 536 656 61 22

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ara kat konumlu 55 m² kullanım alanlı büro hacminin 725.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	13.181,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	11.204,-TL/m ²

EMSAL 5: SEFA GAYRİMENKUL: 0 533 590 55 86

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan son kat konumlu 200 m² kullanım alanlı ofisin 6.200,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibarıyla dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 20 oranında şerhine düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	200m ²	31,-TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200m ²	29,45-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200m ²	35,34-TL/m ² /ay

EMSAL 6: İSTİKLAL CADDESİ GAYRİMENKUL: 0 532 469 50 10

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ara kat konumlu 90 m² kullanım alanlı ofisin 3.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibarıyla dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 30 oranında şerhine düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	90m ²	33,33,-TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	90m ²	31,66-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	90m ²	41,16-TL/m ² /ay

EMSAL 7: ASİTANE EMLAK OFİSİ: 0 535 309 32 26

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ara kat konumlu 30 m² kullanım alanlı ofisin 1.250,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	30m ²	41,66,-TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	30m ²	39,58-TL/m ² /ay

EMSAL 8: REMAX FOREVER: 0 536 729 95 38

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ara kat konumlu 120 m² kullanım alanlı ofisin 5.250,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği i düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	120m ²	43,75,-TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	120m ²	41,56-TL/m ² /ay



DÜKKAN VE BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: SAHİBİ (MAHMUT SARISAÇ): 0 532 490 33 56

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde pasaj içerisinde konumlu, 25 m² alanlı dükkan 1.100.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın pasaj içerisinde olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25 m ²	44.000,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25 m ²	39.600,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25 m ²	59.400,-TL/ m ²

EMSAL 2: E & S GAYRİMENKUL: 0 532 216 91 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde pasaj içerisinde konumlu, 19 m² alanlı dükkan 750.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın pasaj içerisinde olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	19 m ²	39.473 TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	19 m ²	35.526 TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	19 m ²	53.289 TL/ m ²

EMSAL 3: GÜVENOL EMLAK-RUMELİ: 0 536 267 39 15

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi Zambak sokak üzerinde konumlu, 60 m² alanlı dükkan 900.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın sokak içerisinde olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	15.000-\$/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	13.500,-\$/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	17.550,-\$/m ²

EMSAL 4:MAKLER REAL ESTATE: 0 542 831 05 32

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu, 245 m² alanlı 41.300,-\$ kira getirisi olan dükkan 12.000.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %25 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre daha iyi konumda olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	245 m ²	48.979-\$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	245 m ²	36.734,-\$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	245 m ²	22.040,-\$/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	245 m ²	168,57 \$/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	245 m ²	101,14 \$/m ² /ay

EMSAL 5: MERTER ALTIN EMLAK: 0 532 314 02 09

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde pasaj içerisinde konumlu, 20 m² alanlı dükkan aylık 3.750,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın pasaj içerisinde olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	20 m ²	187,50 TL/ m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	20 m ²	168,75 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	20 m ²	253,12 TL/ m ² /ay

EMSAL 6: KAPLAN EMLAK: 0 507 958 87 16

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde, B + Z + asma katta konumlu 400 m² alanlı dükkan aylık 60.000,-\$ bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve mimari özellikleri göz önünde bulundurularak negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	400 m ²	150,00 \$/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	400 m ²	127,50 \$/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	400 m ²	89,25 \$/m ² /ay

EMSAL 7: PRİME PLUS GAYRİMENKUL: 0 532 542 09 60

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde, Z + asma katta konumlu 600 m² alanlı dükkan aylık 75.000,-\$ bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve mimari özellikleri göz önünde bulundurularak negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	125,00 \$/ m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	112,50 \$/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	90,00 \$/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer niteliğe sahip satış ve kiraya sunulmuş dükkan, asma katlı dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satış arz bedelleri irdelenmiş, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırmalar sonucunda şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda köşe parsel olması,
- İstiklal Caddesi üzerinde ticari potansiyelin yüksek olduğu bölgede yer almaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Taşınmazların yer aldığı yapının konumu itibariyle reklamasyon özelliğinin bulunması,

Olumsuz etken:

- Bölgede trafik ve otopark problemi bulunması,
- İstiklal Caddesi üzerinde araç trafiğinin yasak olması,
- Otoparkının olmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "İş Yeri ve Ofis" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu İstiklal Caddesi üzerinde dükkan birim fiyatlarının 30.000,-TL/m² ile 120.000,-TL/m² bedel aralığında, dükkanlara dahil edilme olanağı olan büro birim fiyatlarının 7.000,-TL/m² ile 15.000,-TL/m² bedel aralığında, normal kat ofis birim fiyatlarının ise 6.000,-TL/m² ile 12.000,-TL/m² bedel aralığında değişmekte olduğu görülmüştür. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanarak KDV hariç toplam satış değeri de;

BB No	Nitelik	Kat	Alanı(m ²)	Birim Satış Değeri(TL)	Satış Değeri(TL)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri(TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	10000	1.865.900	1.865.000
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	70000	10.401.300	16.345.000
		Asma	148,59	40000	5.943.600	
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	7500	1.399.425	1.400.000
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)					
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152,00	6500	988.000	989.000
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152,00	6500	988.000	989.000
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152,00	6500	988.000	989.000
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152,00	6500	988.000	989.000
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152,00	6500	988.000	989.000
				Toplam	24.555.225,-TL	24.555.000,-TL

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların nitelikleri ve kullanım amaçları göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; ofis verileri de dikkate alınarak aylık birim kira bedeli;

- 1 B.B. numaralı taşınmaz için 40,-TL/m²/ay;
- 2 B.B. numaralı taşınmazın zemin katı için 315,-TL/m²/ay,
- Asma katı için 190,-TL/m²/ay,
- 1. Kat ofis alanı için 50,-TL/m²/ay,
- 2,3,4,5,6. Kat ofis alanları için 35,-TL/m²/ay,

olarak belirlenmiştir. Bölgede konumlu bürolar ve bodrum kat için brüt kira çarpanı 17 yıl, dükkan ve 1. Kat büro için de 15 yıl olarak öngörülmüş ve satış değerleri hesaplanmıştır.

BB No	Kat	Alanı(m ²)	Birim Kira Değeri(TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri(TL)	Brüt Kira Çarpanı (Ay)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri(TL)
1	Bodrum	186,59	40	7.463	204	~1.522.000
2	Zemin	148,59	315	46.806	180	~13.506.000
	Asma	148,59	190	28.232		
3	1	186,59	50	9.330	180	~1.680.000
4						
5	2	152,00	35	5320	204	~1.085.000
6	3	152,00	35	5.320	204	~1.085.000
7	4	152,00	35	5.320	204	~1.085.000
8	5	152,00	35	5.320	204	~1.085.000
9	6	152,00	35	5.320	204	~1.085.000
Toplam		1430,36		118.430,-TL		22.133.000,-TL

KDV Hariç toplam satış değeri de **22.133.000,-TL** olarak hesap edilmiştir.

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binalarda konumlu iş yeri ve ofislerin kira bedelleri incelenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ofis verileri de dikkate alınarak aylık birim kira bedeli 1 B.B. numaralı taşınmaz için 40,-TL/m²; 2 B.B. numaralı taşınmazın zemin katı için 315,-TL/m², asma katı için 190,-TL/m² ve 1. Kat ofis alanı için 50,-TL/m² 2,3,4,5,6. Kat ofis alanları için 35,-TL/m² olarak belirlenmiş ve dokuz adet taşınmazın;

BB No	Kat	Alanı(m ²)	Birim Kira Değeri(TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri(TL)	Uyumlaştırılmış Kira Değeri(TL)
1	Bodrum	186,59	40	7.463,60	7.463,00
2	Zemin	148,59	315	46.805,85	75.038,00
	Asma	148,59	190	28.232,10	
3	1	186,59	50	9.329,50	9.330,00
4					
5	2	152,00	35	5.320	5.320
6	3	152,00	35	5.320	5.320
7	4	152,00	35	5.320	5.320
8	5	152,00	35	5.320	5.320
9	6	152,00	35	5.320	5.320
Toplam		1430,36		118.431,05-TL	118.430,-TL

KDV Hariç toplam aylık kira değeri de **118.430,-TL** olarak hesap edilmiştir.

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 9 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 9 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 9 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın tamamının "Yapı Kullanım İzin Belgesi" mevcut olup, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Belediyede mevcut onaylı mimari projesinde bağımsız bölümlerin katı, kattaki yeri ve proje üzerinde bağımsız bölüm numaralandırılması yapılmamış olup, taşınmazlar katta tek konumlu olmaları sebebiyle tespitleri yapılmıştır. 1. Katta yer alan 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin konumları tespit edilemediğinden birlikte değerlendirilmiştir. Kat mülkiyetine esas projesi ile uyumludur.

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

B.B. NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	GELİR YÖNTEMİ ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	İNDİRGEME SONUCU	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)
1	1.865.000,-TL	1.522.000,-TL		1.694.000,-TL
2	16.345.000,-TL	13.506.000,-TL		14.925.000,-TL
3,4	1.400.000,-TL	1.680.000,-TL		1.540.000,-TL
5	989.000,-TL	1.085.000,-TL		1.037.000,-TL
6	989.000,-TL	1.085.000,-TL		1.037.000,-TL
7	989.000,-TL	1.085.000,-TL		1.037.000,-TL
8	989.000,-TL	1.085.000,-TL		1.037.000,-TL
9	989.000,-TL	1.085.000,-TL		1.037.000,-TL
TOPLAM	24.555.000,-TL	22.133.000,-TL		23.344.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; Taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında H: 21,50 m irtifalı, bitişik nizam, Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, meri planın plan notuna göre söz konusu kanun ve yönetmelik çerçevesinde uygulama yapılabilecektir. Ayrıca 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Turizm + Hizmet + Ticaret Alanına isabet ettiği öğrenilmiştir.

338 ada 8 parsel üzerinde bulunan "İki Bodrum Zemin Bir Asma Katlı ve Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı" Ana Taşınmaz nitelikli binanın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması ve mevcut kullanımının Mimari Proje, Ruhsat, İskan ile uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.



Sonuç olarak yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" görülmüştür.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün paftası ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde kayıtlı 9 adet bağımsız bölümün; nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

Toplam KDV Hariç Piyasa Değerinin;
23.344.000,-TL (YİRMİÜÇMİLYONÜÇYÜZKIRKDÖRTBİNTÜRKLİRASI)

Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;
27.545.920,-TL
(YİRMİYEDİMİLYONBEŞYÜZKIRKBEŞBİNDOKUZYÜZYİRMİTÜRKLİRASI)

Toplam KDV Hariç Kira Değerinin;
118.430,-TL (YÜZONSEKİZBİNDÖRTYÜZOTUZTÜRKLİRASI)

Toplam KDV Dahil Kira Değerinin;
139.747,40-TL (YÜZOTUZDOKUZBİNYEDİYÜZKIRKYEDİTÜRKLİRASIKIRKKURUŞ)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

BB No	Nitelik	Kat	Alanı(m ²)	Birim Sigorta Değeri(TL)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri(TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	750	139.942,50
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	750	111.442,50
		Asma	148,59	750	
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	750	139.942,50
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152,00	750	114.000,00
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152,00	750	114.000,00
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152,00	750	114.000,00
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152,00	750	114.000,00
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152,00	750	114.000,00
				Toplam	961.327,50-TL

Alış; 1 USD: 3.4721,-TL, 1 EURO: 3.6894,-TL - Satış; 1 USD: 3.4784,-TL, 1 EURO: 3.6960,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

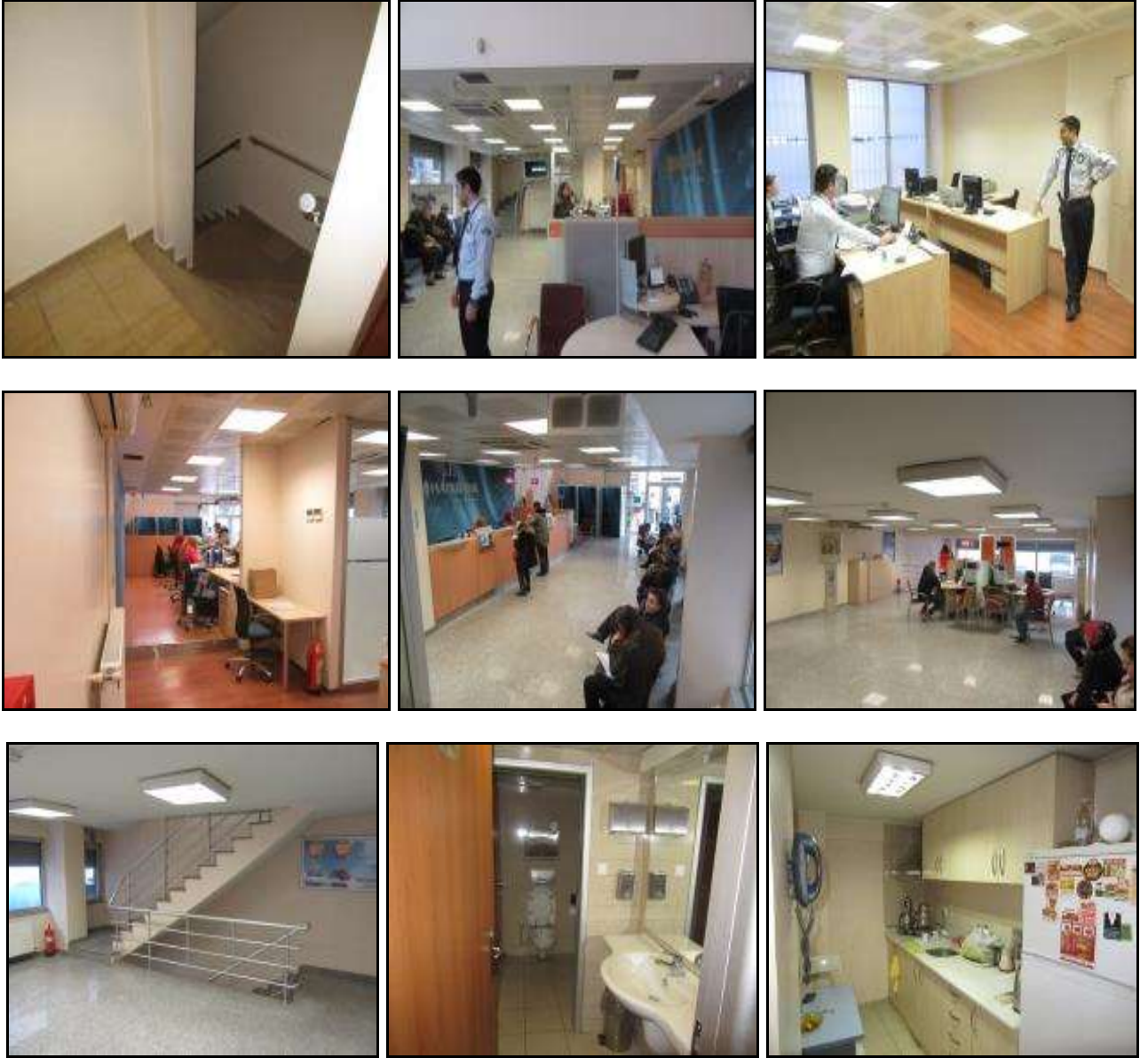
RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)



1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI PAVYON



2, BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI ASMA KATLI DÜKKÂN



3 VE 4 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜROLAR



5,6,7,8,9 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜROLAR



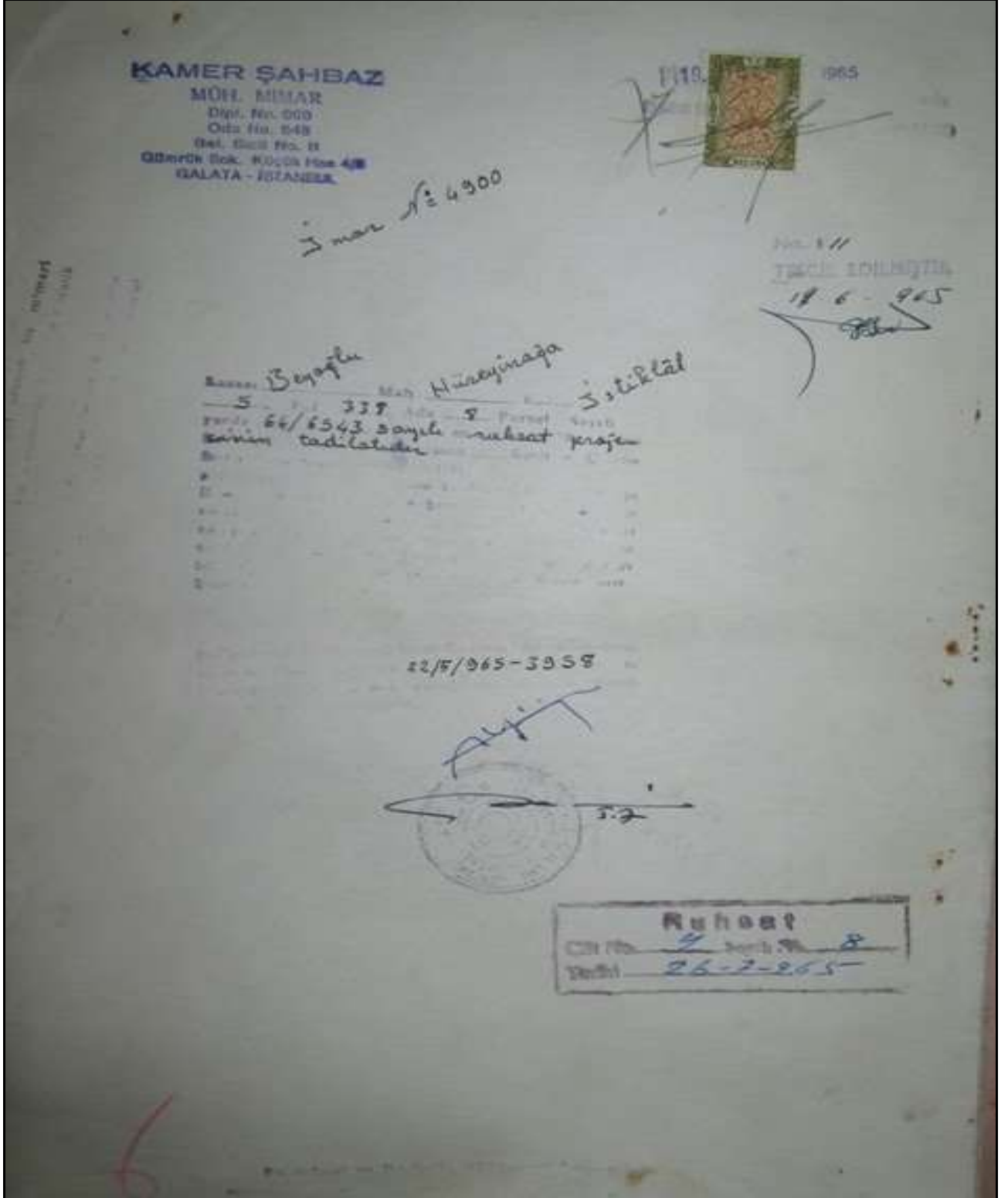


ÇATI KATI




8-3 BELGELER

**PROJE
GÖRSELLERİ**

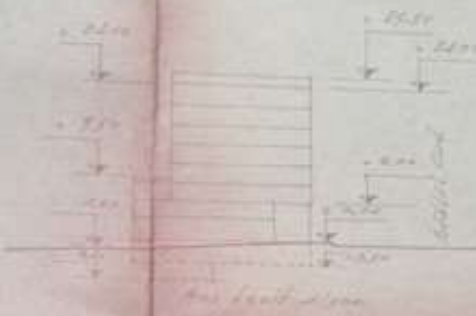


ÖYAL İŞHANI İNŞAATI
 TAHLİLAT PROJESİ
 MİLYADI: 1/500


RK
 3.12.64 / 5102



Eskiz 1/500



Eskiz 1/500




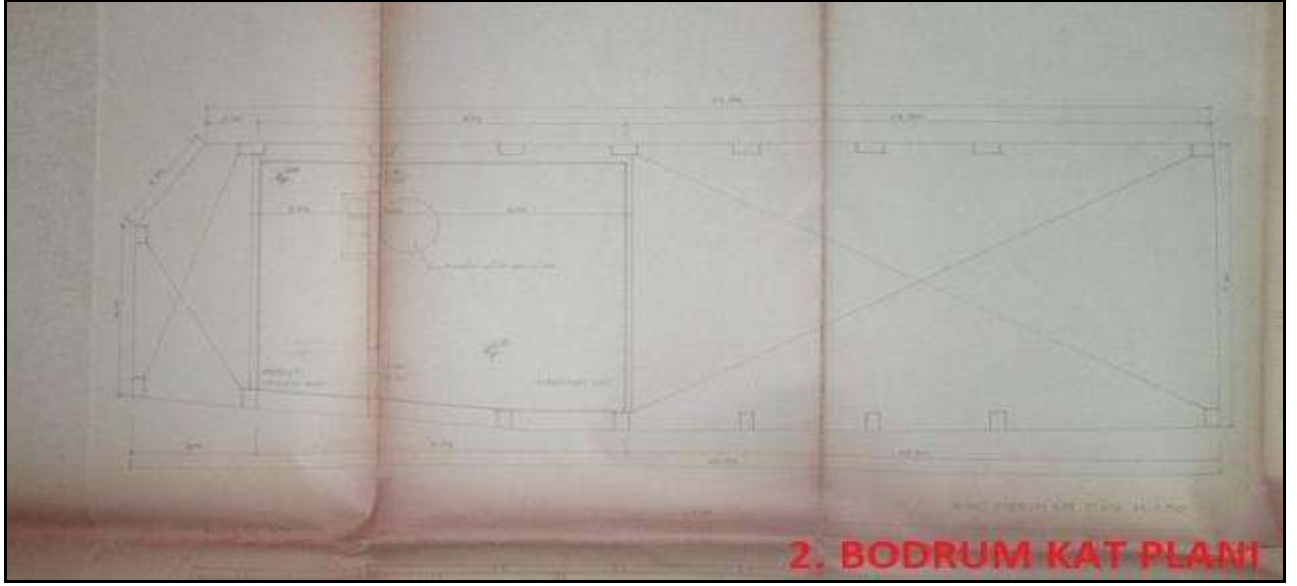
Eskiz 1/500

İL : İstanbul
 İLÇESİ : Beşiktaş
 MAHALLESİ : Beşiktaş
 SOKAĞI : Beşiktaş Cad. no
 PAFTA : 5
 ADA : 52B
 PARSEL : 5

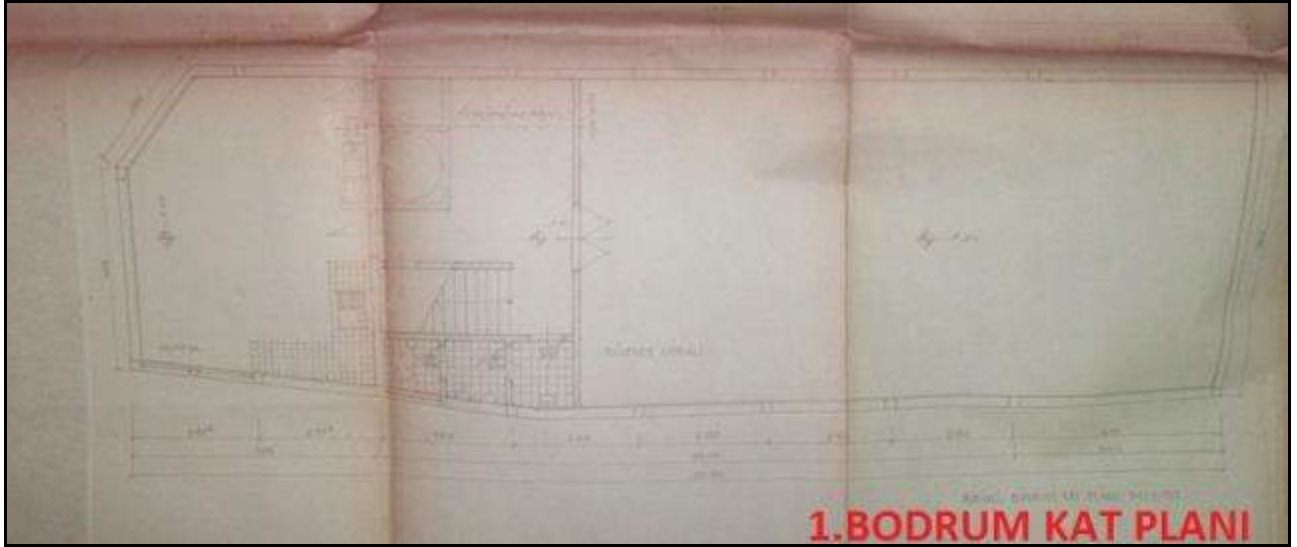
NİHARI PROJE
 YENİ SÖZLÜMÜSÜ

NİHARİ ÖLÇÜ	İstanbul / Beşiktaş	1/500	1
NİHARİ ALAN	150 m ²		
LAY ALANI	10		
EN BÜYÜK BAY YÜZÜ	1000		
EN BÜYÜK SOKAK YÜZÜ	1000		
PARSELİN YÜZÜ	1000 m ²		

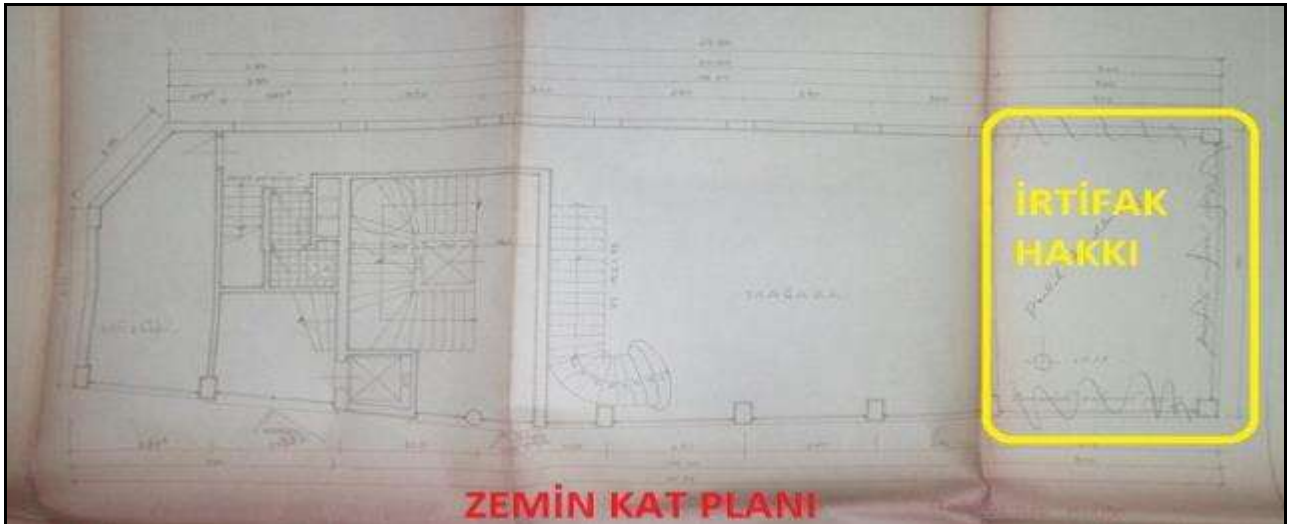




2. BODRUM KAT PLANI

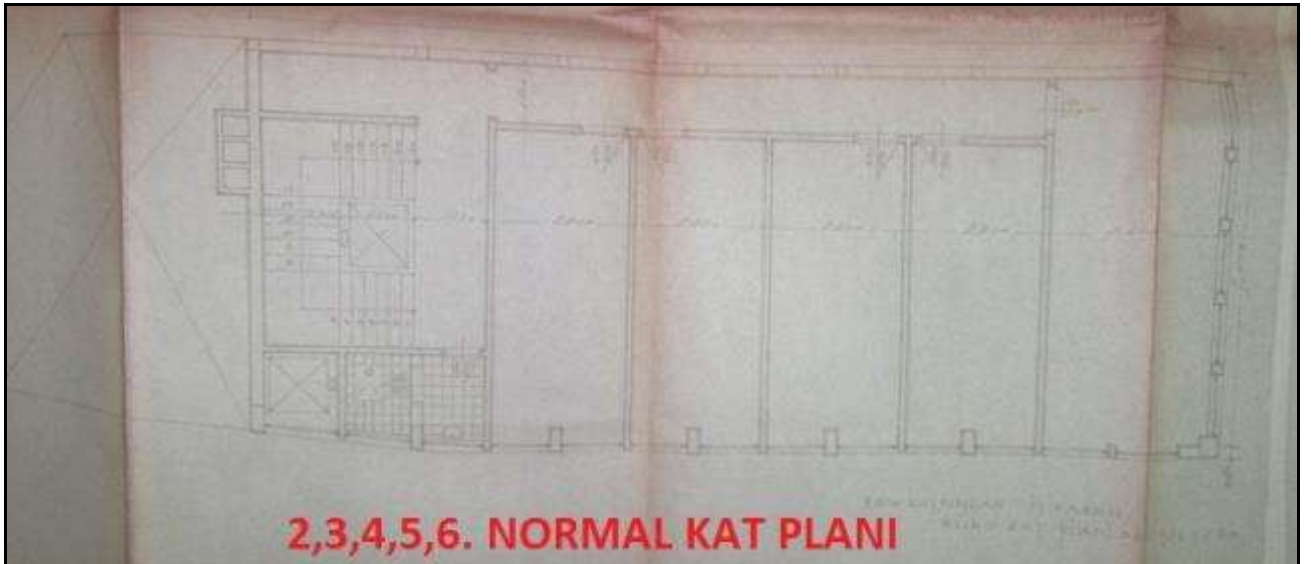
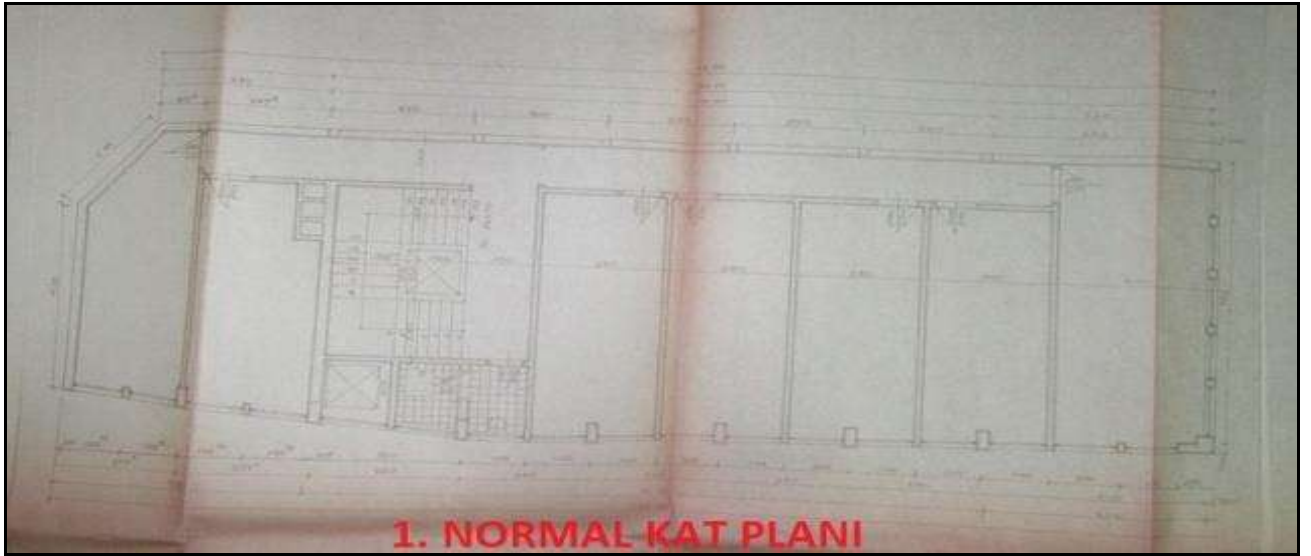
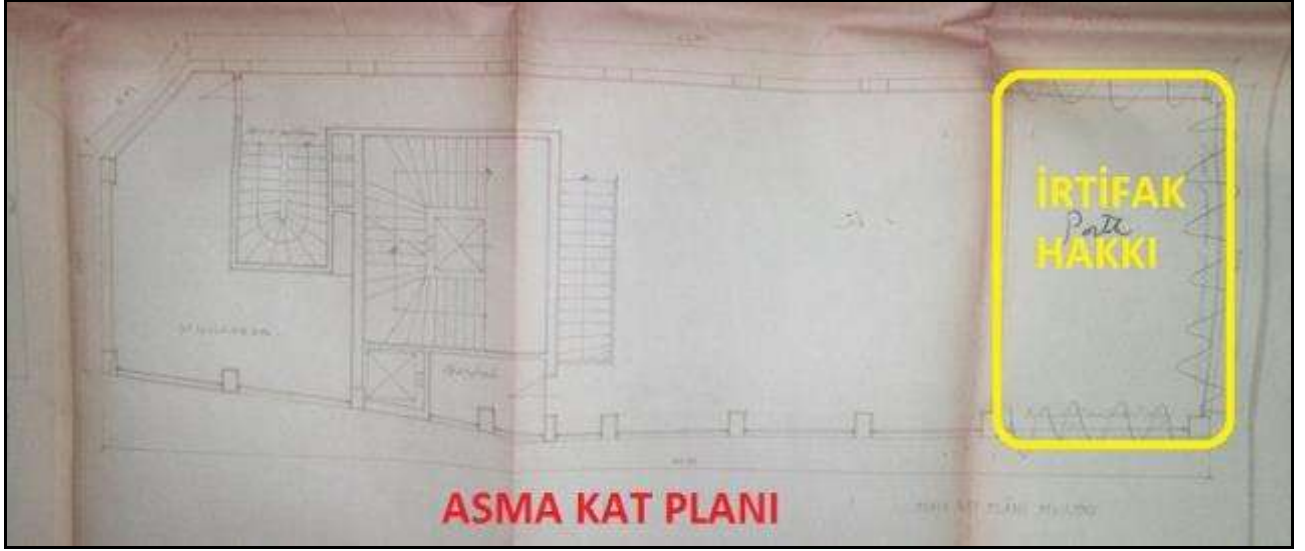


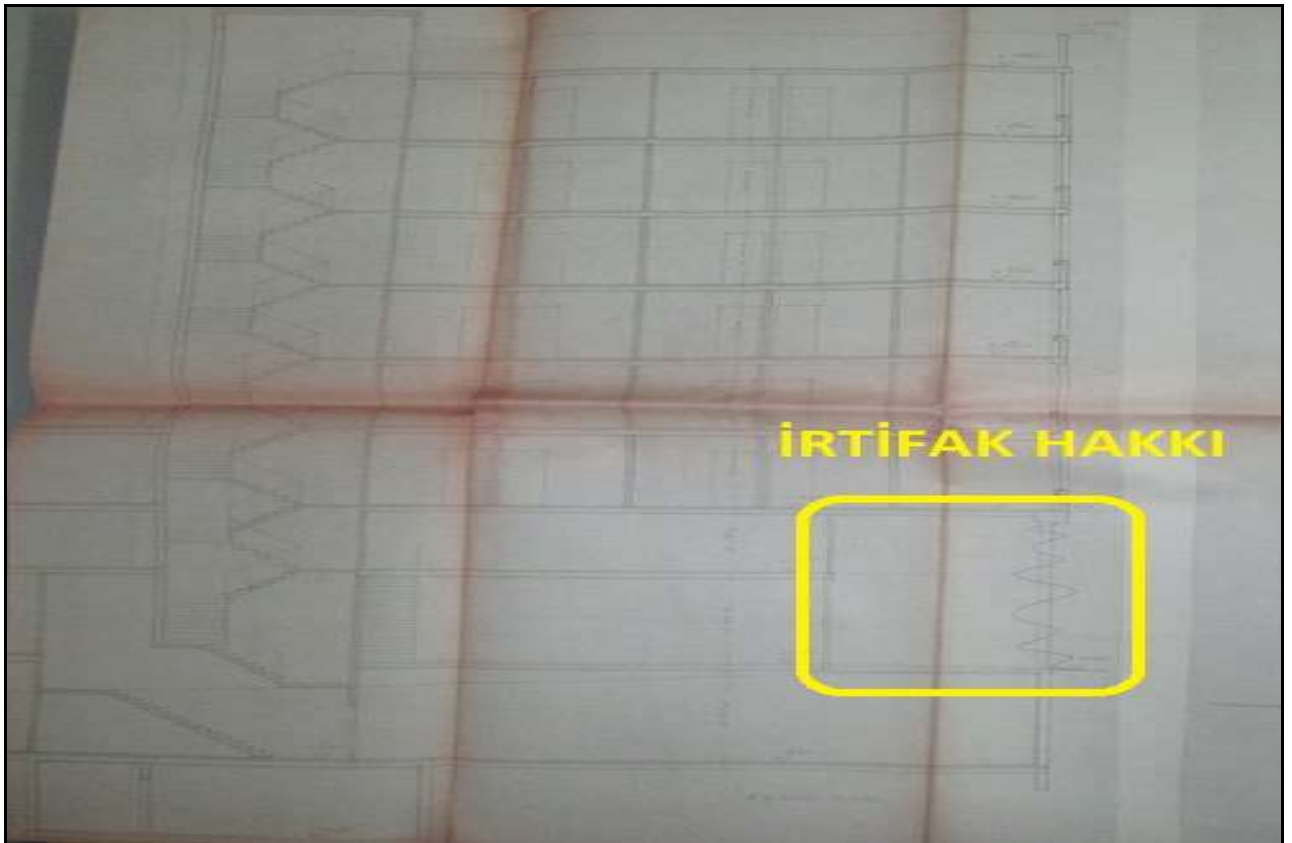
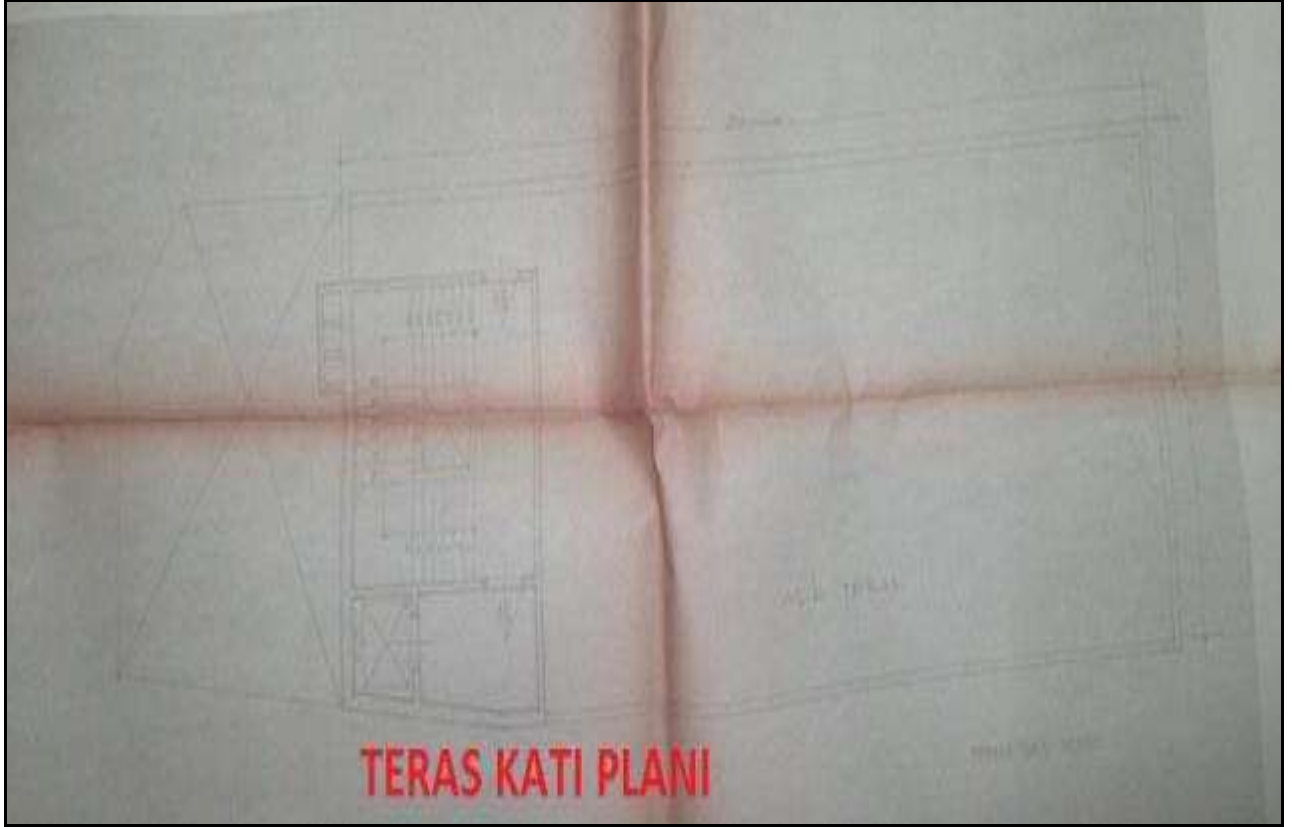
1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

**İRTİFAK
HAKKI**





Şahibi bulunduğu Beyoğlu Üseyinağa Mahallesi soka 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 No.lu arazi üzerinde mevcut binada aşağıda gösterilen irtifak tesisi edilmiştir.

Sıra No.	Bağımsız Bölüm bulundugu yer	Niteligi ve alanı (M2)	Ayrılan (M2) arsa payı	Ortakların İsimleri	Eklere
1-	Boğazın Pavilyon Balı Sok.No.2	Ayrı kapılı Kat (195 M2)	180/1410	Bekir, Ferihan ve Mualla Oyal,	Kalorifer tesisat ve Dairesi
2-	Zemin ve Asma İstiklal C.158	Dükkan Asma katlı (285 M2)	550/1410	Asade Dorken ve Aniş Göktaş	" "
3-	Birinci Kat (Projede) (3,4,5,6,7 No.lar)	Büro Kat (112 M2)	100/1410	" "	Kalorifer tesisatı ve daireler Merdiven vahçerler; Haldler, Asansör, Çatı kat ve Han içindeki diğer müteminat
4-	Birinci Kat (Projede) (8,9 Nolar)	Büro Kat (35 M2)	160/1410	" "	" "
5-	İkinci Kat (Projede) (10,11,12,13,14 No.)	Büro Kat (112 M2)	92/1410	" "	" "
6-	Üçüncü Kat (Projede) (15,16,17,18,19 No.)	Büro Kat (112 M2)	82/1410	" "	" "
7-	Dördüncü Kat (Projede) (20,21,22,23,24 No.)	Büro Kat (112 M2)	80/1410	" "	" "
8-	Beşinci Kat (Projede) (25,26,27,28,29 No.)	Büro kat (112 M2)	80/1410	" "	" "
9-	Altıncı Kat (Projede) (30,31,32,33,34 No.)	Büro Kat (112 M2)	76/1410	" "	" "

Not: Mevcut Gayrimenkulde irtifak aşağıdaki şekilde yapılmasını kararlaştırılmıştır.

- 1- İstiklal Cad. No. 158 de Asma Katlı mağaza
- 2- Balı Sokak No. 4 (handan ayrı kapılı) Pavilyon
- 3- Balı Sokak No.2 de 6 Katlı 1. Han (Projede 8 ve 9 No.lu mahallenin arsa payı ayrılmış olup ilerde bunun üzerine aynı ebatta kat yapılacaktır (müsaadesi alanlar fakat henüz yapılmamış olan bu katları 8,9 No.lu dairelerin sahipleri binaya zarar vermemek şartıyla kendi maddi ve manevi imkanlarıyla ve inşaat taahhüt ettirilmek şartıyla inşa edebilirler. Bu ilave katlarda 8,9 No'lu mahal ve Hanın diğer katları gibi 2 Kapu No.lu hanın yukarıda yazılı müteminatından faydalanma hakkında dahil olmak üzere bu ilave inşaat hakkına eski mal sahipleri olduğubir yeni malikler de peşinen kabul ettilerinden hiç bir itirazda bulunamayacaklardır.

İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İnşaatın devri aynadaki şartnamaya tabiidir.)

Yapım adresi: **Balo sok. 4 Beyoğlu.**
İnşaat No ve parsel No: **5.338.8**

Yapım sahibi: **Sayfeddin Oyal, Bekir Oyal ve Ortakları.**

Bölüm I - Yapı belgesine konu binaların Yapımı

Yapım tamamı için verilmiştir
Bir kısmı için verilmiştir

Bölüm II - Yapım süresinin mutlak ve şartlı olarak

Süresiz binaların No	m ²	Süresizlik maksadı	m ²
1. No		11. Ardiye	
2. No		12. Oda	
3. No		13. Halkkütüphanesi	
4. No		14. Spor salonu	
5. No	1205.-	15.	
6. No		16.	
7. No		17.	
8. No		18.	
		Toplam	1205.-

Bölüm III - Yapım İşleri Mutlak ve Şartlı olarak Yapılacak İşler

Taahhüt alanları: Tiftik Çeşitli İşler Çeşitli İşler Çeşitli İşler

Yapım başlangıcı: **1.11.1964**
Yapım bitimi: **3.3.1966**

Bölüm IV - Yapım Maliyeti

Yapım maliyeti: **480.000.-**

Bölüm V - İnşaatın Özellikleri

a) Genel Özellikler

Özellik	Var	Yok
Sabitlik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Çelik ve	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Yapısal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yapısal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Daire ile ilgili özellikler

Özellik	Daire		Odanın		
	Sayı	Oran	Alan	Yük	Oran
1. Oda					
2. Oda					
3. Oda					
4. Oda					
5. Oda					
6. Oda					
7. Oda					
8. Oda					
9. Oda					
10. Oda					
11. Oda					
12. Oda					
13. Oda					
14. Oda					
15. Oda					
16. Oda					
17. Oda					
18. Oda					
19. Oda					
20. Oda					
21. Oda					
22. Oda					
23. Oda					
24. Oda					
25. Oda					
26. Oda					
27. Oda					
28. Oda					
29. Oda					
30. Oda					
31. Oda					
32. Oda					
33. Oda					
34. Oda					
35. Oda					
36. Oda					
37. Oda					
38. Oda					
39. Oda					
40. Oda					
41. Oda					
42. Oda					
43. Oda					
44. Oda					
45. Oda					
46. Oda					
47. Oda					
48. Oda					
49. Oda					
50. Oda					
51. Oda					
52. Oda					
53. Oda					
54. Oda					
55. Oda					
56. Oda					
57. Oda					
58. Oda					
59. Oda					
60. Oda					
61. Oda					
62. Oda					
63. Oda					
64. Oda					
65. Oda					
66. Oda					
67. Oda					
68. Oda					
69. Oda					
70. Oda					
71. Oda					
72. Oda					
73. Oda					
74. Oda					
75. Oda					
76. Oda					
77. Oda					
78. Oda					
79. Oda					
80. Oda					
81. Oda					
82. Oda					
83. Oda					
84. Oda					
85. Oda					
86. Oda					
87. Oda					
88. Oda					
89. Oda					
90. Oda					
91. Oda					
92. Oda					
93. Oda					
94. Oda					
95. Oda					
96. Oda					
97. Oda					
98. Oda					
99. Oda					
100. Oda					

2311
27-3-66

52
6954

9639

21.3.1966
8723

Bakiye İskani İnteben
İnşaat Fevri Mes'uliyetini
Tamamlanmıştır.
Y. Mimar Gören Zekten.
Belirsizlik No. 1330

İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

(Dahilmeden önce arşivdeki açıklama ile kontrol ediniz)

Yapının adresi : **İstiklal Cad. 158**
 Pafta, ada ve parsel No. : **5. 336. 8**

Yapının sahibi : **Bekir ve Seyfeddin Oyal**
 (AA, vergi ve ruhsat) ve ortakları.

Bölüm I - Yapı kullanma işlemlerine esaslı

Kullanım : Yapının tamamı için verilmiştir
 İşlemler : İşlemler için verilmiştir

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin a) tarih ve No. ve b) Ruhsatnamenin c) ve sahife No. ve tarih : **4900/19.6.65**
Bölüm III - Yapının ruhsatnamenin d) ve sahife No. ve tarih :
Bölüm IV - Yapının ruhsat No. ve tarih : **4/27.13.11.65**

Bölüm III - Yapının kullanım mükademi ve yapılaşma

Kullanım mükademi (Y)	m²	Kullanım mükademi	m²
1. Kat		11. Ardçiyer	
2. Kat		12. Ocul	
3. Kat	270	13. Hatfahane	
4. Kat		14. Spor alanı	
5. Kat		15.	
6. Kat		16.	
7. Kat		17.	
8. Kat		18.	
Toplam			270

Bölüm IV - Yapının inşaat mükademi ve kullanılan inşaat malzemelerine esaslı

Inşaat mükademi : Tahta Çelik Betonarme Diğer
 Kullanılan inşaat malzemesi : **Betonarme - Çelik**
 Dolgu malzemesi : **Çelik**

Bölüm V - Yapının kat sayıları

Yol seviyesindeki katlarda : **2** Yol seviyesi altında : Toplam : **2**

Bölüm VI - Yapının adresi

Yapının teslim tarihi : **1.11.1964**
 Yapının inşaat tarihi : **12.1.1965**

Bölüm VII - Yapının Maliyeti

Yapının inşaat maliyeti (kara hariç) : **94 500.-** TL
 Yapı sahibi tarafından inşaatın yapıldığına dair belge var mı?
 Yapı müteahhidi mi yaptırdınız?

Kullanım mükademi ve yapılaşma işlemleri VIII'e esaslıdır.

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

a) Katlar için ilgili özellikler

Var	Yok	Var	Yok
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toplam			

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairenin özellikleri	Daire		Uzmanın Notu	Toplam
	Var	Yok		
1. Kat				
2. Kat				
3. Kat				
4. Kat				
5. Kat				
6. Kat				
7. Kat				
8. Kat				
Toplam				

(1) (1) ile kaydedilen diğer dairelerin özellikleri hakkında bilgi için aşağıdaki diğer ortalamaya başvurulmalıdır.

9/15
 23-10-65
 52
 6954
 PICKIT
 3991 BAK

Yapı sahibi ve vekili tarafından imza ve mühür ile onaylanmalıdır. Yapı işleri için gerekli belgelerin tamamı mevcuttur. (Eğer yoksa, gerekli belgelerin tamamlanmasını sağlamak için ruhsatnamenin iptali gerekmektedir.)

Mali şahit : **Bekir Oyal, Seyfeddin Oyal ve ortakları**
 Adres : **Beşiktaş No. 4 Beyoğlu - İstanbul**
 Tarih : **21-10-65**
 İmza : **P. 65 - 8991**
 Mühür : **3991 BAK**

İMAR PAFTASI



TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:52:00	2016-18935	20161114-912-F03137	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,0000 m ²	
Zemin No	21352939	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1 BODRUM) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Alan Pay / Payda	195/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	PAVYON	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTİKLAL , BALO	
Çit / Sayfa No	5 / 492	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Çit / Sayfa No	1 / 199	
Ş/Bİ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 26.10.2010 - 8853		
Ş/Bİ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	
Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:54				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:52:43	2016-18936	20161114-912-F03140	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352940	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN-ASMA) / (Giriş:)-(Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	565/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ASMA KATLI DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 493	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	
Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:54				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:53:13	2016-18937	20161114-912-F03143	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352941	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:)-(Bağ. Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	115/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	3,4,5,6,7 NOLU ODALAR	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 494	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	
Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:55				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:53:37	2016-18938	20161114-912-F03147	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352942	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	41/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	8,9 NOLU ODALAR(BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 495	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Boyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:56 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:54:39	2016-18939	20161114-912-F03165	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352943	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	10,11,12,13,14,NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevki	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 496	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Boyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:56 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:55:07	2016-18940	20161114-912-F03171	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352944	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	15,16,17,18,19NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 497	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:56

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:59:46	2016-18941	20161114-912-F03177	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352817	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 4) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	95/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevki	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 498	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:57


Raporlayan	Tarih / Saat	Bağvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 16:00:12	2016-18942	20161114-912-F03181	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352818	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	95/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	25,26,27,28,29 NÖLÜ ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevki	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 499	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	


Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:57

Raporlayan	Tarih / Saat	Bağvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 16:00:39	2016-18943	20161114-912-F03186	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352945	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 6) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 9)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	90/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	30,31,32,33,34 NÖLÜ ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevki	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 500	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 199	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	


Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:57


TAPU SENETLERİ


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL, BALÇIK							
Palta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ²	dm ²			
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 21352939					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	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 İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,3 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773							
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi			
Cilt No.	8853	5	492		28/10/2010	Cilt No.			
Sahife No.	M. İsmail OKULMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Türkiye'de tapu işleri için geçerli bir belge olarak kabul edilmiştir. ** Tapu Sicil Kurumu tarafından onaylanmıştır.									


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI		195,00 m ²			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21352940					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
	5.741.099,00	ASMA KATLI DÜKKAN		565/1410	-	ZEMİN-ASMA	2	
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	8853	5	493		28/10/2010	Cilt No.		
Sahife No.	M. Murat OKUMUŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<small>NOT : * Milyonluk para biriminde 3 sifirliğin başı kaldırılarak belirtilen rakamdır. ** Tapu Sicil Kanunu Hükmüne göre yazılan adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>								


ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  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 HANI		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 21352941		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
1.324.291,00		3,4,5,6,7 NOLU ODALAR		115/1410	-	1	3	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamen 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 GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ ÇEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 3,3 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		8853	5	494		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.		Siyasetçi ÖZGÜR Beyoğlu Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT: - Bu yazın gıyaseti, bir kopyası ile tapu kütüphanesinde saklanmaktadır. - Not: Bu Kısımın Bakımını ve Onarımını Tapu Sicil Müdüğüne Bırakılmıştır.</small>								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		195,00 m ²			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21352942					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
214.068,00		8,9 NOLU ODALAR(BÜRO)		11/1410	-	1	4	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR : İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYMIYE :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	495		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.		STUBA OKUMUŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		Not: 1- Bu fiyatta güncel ve geçerli fiyatlar olup, diğer şartlar ve ekler için tapu senedi ve diğer belgelerle birlikte tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır. 2- Bu belge Kısım Halk Bankası'nın kredi ve diğer işlemleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne sunulmuştur.					Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI			ha	m ²	dm ²	
	Planındadır					195,00 m ²			
Sınırı						Zemin Sistem No : 21352943			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.
.566.885,00			10,11,12,13,14.NOLU ODALAR (BÜRO)			107/1410			5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
		8853	6	496		28/10/2010			
Cilt No.							Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
M. ÖZKURT Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü									
NOT: * Bu belge güncel haliyle elektronik tapu kütüphanesindeki haliyle ** Bu belge Kurum İhtiva ve İnceleme Biriminde Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>	Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	338	8		ha	dm ²	dm ²	
			İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	95,00	00		
Sınır	Planındadır			Zemin Sistem No : 21352944			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
	566.885,00	15,16,17,18,19NOLU ODALAR (BÜRO)		07/1410		5	6
	Edinme Sebebi	<p>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 GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYİMİYE :01/11/1965 - 6773</p>					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8853	6	497		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="font-size: 0.8em;">S. Murat ÖZGÜLMEŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: * Muvafık olmayan haklar devredilemez. ** Tapu Sicil Kurumuna Başvuru için gerekli belgeleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirtinizdir.</small>							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	5	338			8	ha	m ²	dm ²			
Sınırı			Planındadır		Zemin Sistem No : 21352817						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
498.360,00		20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)		95/1410			4	7			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		8853	6	498		28/10/2010		Cilt No.			
Sahife No.				M. ÖZDEMİR Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT: * Milyet hükmüne göre hâkimiyetten önceki tapu kütübesi müteselsil mülkür. ** Tapu Sicil Kurumu Hukukî Kurulunun onay adresiyle ilgili Tapu Sicil Madenlerine Dikkat Ediniz.											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTIKLAL , BALO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 21352818		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
498.360,00		25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)		95/1410	-	5	8
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8853	6	499		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	M. Hüseyin OKUMUŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin devri için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulduğunda tapu Sicil Müdürlüğü tarafından bildirilir.							

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca


Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvuru.

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


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu Etiler No:156 06530 ANKARA. Tel: (312) 292 40 90 Faks:(312) 292 90 00. Ayrıntılı bilgi için tıklayın
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akademiçeşme Cad. No:11 Kat:2 Şişli İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00. www.spk.gov.tr 1/2

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N.1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre şirket; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve ihtirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p>	
	<p> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p>	
	<p> İMZA İMZA İMZA </p>	
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğünden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfus kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small> DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairemiz dosyasında saklıdır. </small> </p>	
	<p> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdullahman LOSUN </p>	