

# Vakıf Gayrimenkul Değerleme

## DEĞERLEME RAPORU



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

**İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MEŞRUTİYET MAHALLESİ,  
954 ADA, 62 PARSEL "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN"**

**VASIFLI BİNA**

**KASIM 2015**

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-17 nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	:	14.10.2015 - 597952
<b>RAPORUN KONUSU</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 numaralı parselde kain "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman " vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	23.11.2015
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	:	25.11.2015 / 597952
<b>SAHİBİ</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	:	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	:	Değerleme konusu Taşınmazın 23.10.2015 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde 26.07.1966 tarih 5507 yevmiye nolu parsel lehine mecra irtifak hakkı beyanı ve 954 ada, 12 parsel ile arasındaki duvarın müşterek olduğuna dair beyan dışında herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 29.12.2003 tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planında H=9 kat, (Hmax=32,00m) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararı alınarak uygulama yapılacaktır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	:	Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 14.300.000-TL (Ondörtmilyonüçyüzbin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 77.000-TL (Yetmişyedibin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 924.000-TL (Dokuzyüzyirmidörtbin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Kadir Levent KOCAELİ ( SPK LİSANS NO: 402351)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6 SONUÇ:**

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

## **EK 1**

## **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-17 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 25.11.2015 tarihinde, 597952 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı taşınmazın yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından 26.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 25.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-17 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

### 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

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



## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

### Ortaklık Yapısı

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

## 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

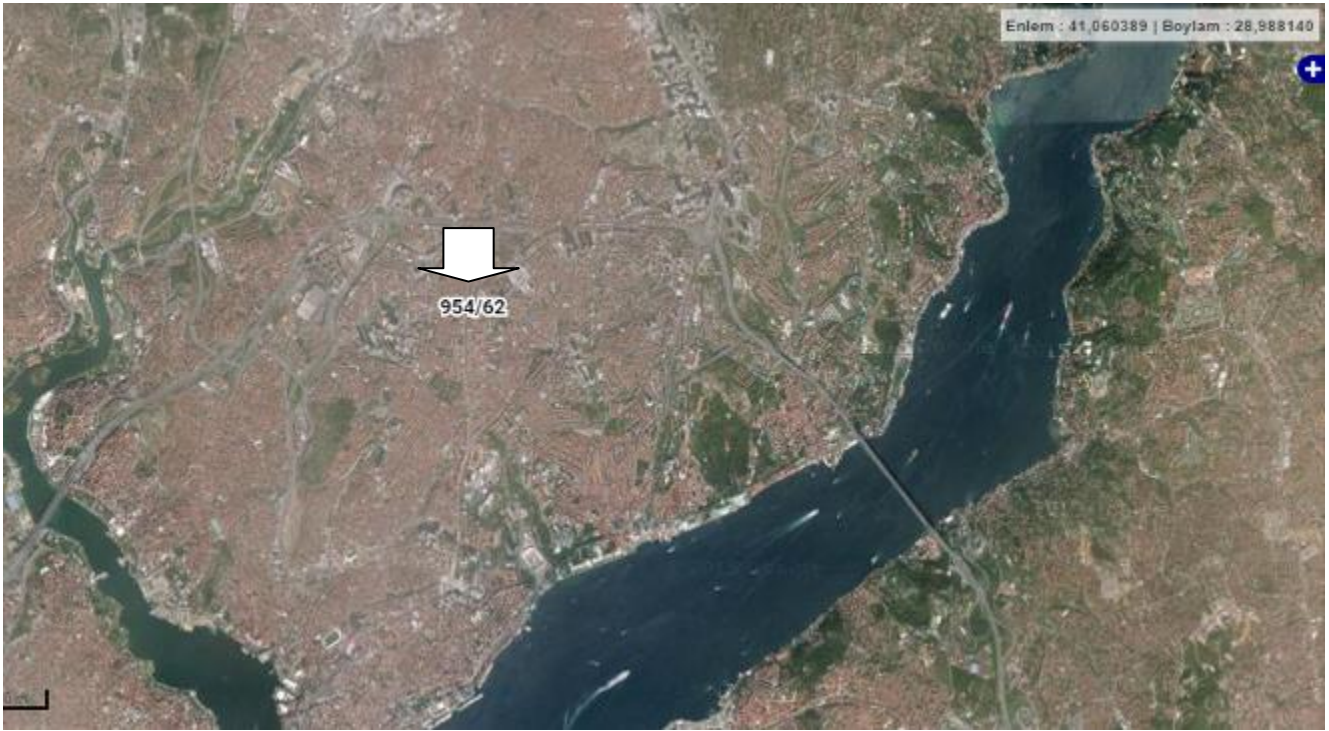
## **BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi içerisinde, Halaskargazi Caddesi'ne cephe konumunda bulunan No:214 kapı numaralı binadır. Taşınmazın mahallinde 2.bodrum + 1. Bodrum + zemin + 1. ve 2. Normal katları T. Halk Bankası Şişli Şubesi ve 3, 4, 5, 6, 7 ve 8. Normal katları ise Halkbank İstanbul 1. Bölge Koordinatörlüğü olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet mntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul İli'nin en yoğun ticaret ve hizmet bölgesi olarak da bilinmektedir. Yapılaşma bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; Cevahir AVM, Doğanlı Trade Center, Şişli Plaza, Elit Rezidans, Fransız Lape Hastanesi, Marriott Otel, Radisson Otel, Şişli Camii, Şişli Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır. Taşınmaz, merkezi konumda, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım kara yolu ile çok kolaydır.

**KROKİ:**





### 3.2- Gayrimenkullün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Şişli
<b>Köyü</b>	--
<b>Mahallesi</b>	Meşrutiyet
<b>Sokağı</b>	--
<b>Mevkii</b>	--
<b>Pafta No</b>	129
<b>Ada No</b>	954
<b>Parsel No</b>	62
<b>Yüzölçümü</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayri. Niteliği</b>	Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman
<b>Yevmiye No</b>	13324
<b>Cilt No</b>	21
<b>Sayfa No</b>	2013
<b>Tapu Tarihi</b>	02.11.2010
<b>Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Edinme Sebebi</b>	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
<b>Hissesi</b>	Tam

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

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

*Beyan: 954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREKTİR. TARİH: 0, YEVMIYE:0*

*İrtifak: A.H: BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI. 26.07.1966 T. 5507 Y.*

*Not: 12 parselle arasındaki istinad duvarının her iki parselin müştereki olduğu, bu parsel lehine 63 parsel üzerinde altyapı kanalizasyon geçişi için irtifak hakkı olduğu bildirilmekte olup, söz konusu takyidatın taşınmazın satış kabiliyetine etkisi bulunmamaktadır.*

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

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

#### ➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul" Altında dükkanı Olan Kargir Apartman " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### ➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsele ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Şişli Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### ➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Muayene Raporu Belgesinde Belirtilen Ruhsatın (İlgili Belge Dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır) 14.10.1965 Tarih 7698 nolu yapı Ruhsatı Belgesi,

22.10.1965 Tarih, 5/7 sayılı Temel Tezkeresi Belgesidir.

#### ➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 02.06.1967 Tarih, 4047 sayılı 2 Bodrum + Zemin + 8 normal katlı bina için düzenlenmiş Yapı Muayene Raporu Belgesidir.

#### ➤ Mimari Proje

Taşınmazın 19.07.1965 Tarihli mimari projesi incelenmiş olup; mimari projesinde ve Temel Tezkeresinde yapı 3 bodrum katlı belirtilmiş olup, yapı muayene raporunda ve mahallinde 2 bodrum katlı olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

29.12.2003 tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planında H=9 kat, (Hmax=32,00m) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararı alınarak uygulama yapılacaktır.



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )

12 Kasım 2015

**Ruhsat ve Proje Birimi**

Sayı : 2015-14653-R-1893959 - 60460  
Konu :

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME**  
Sayın : Levent KOCAELİ  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

**İLGİ** : 22.10.2015 tarih ve 2015/İST.0039336-8 sayılı yazınız.

ŞİŞLİ, MEŞRUTİYET Mahallesi, 954 ada, 62 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında H=9 kat (Hmax=32.00m.) irtifada blok nizam Ticaret + konut alanında kalmaktadır.

Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararı alınarak uygulama yapılacaktır

Bilgi edinilmesini rica ederim.

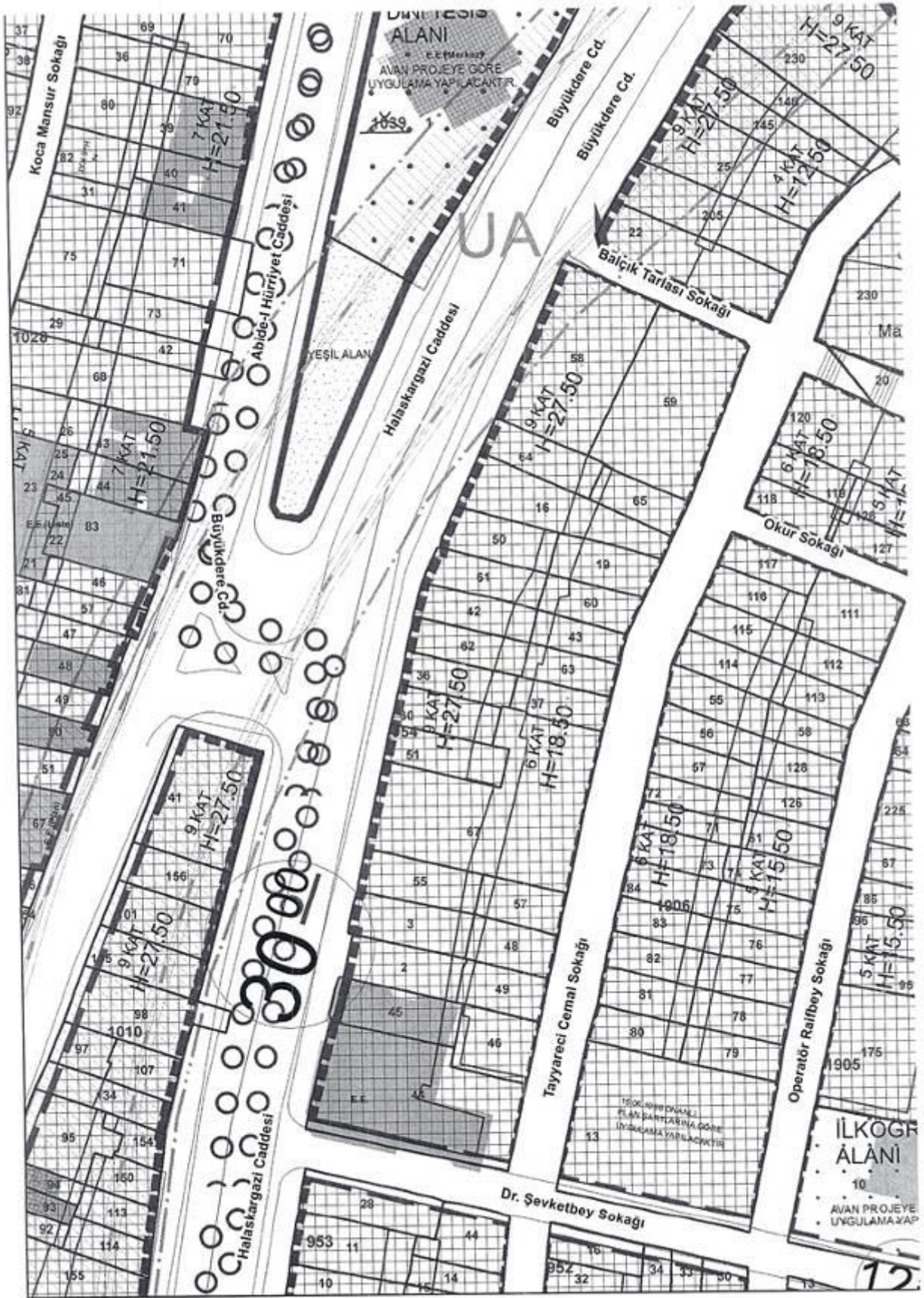
**Haluk GÖZTEPE**  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

**EK: -1/1000 ve 1/5000 ölçekli Plan Suretleri**  
**-1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notları**  
**-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları**



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Adres : Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No: 8 Şişli - İSTANBUL  
Tel: 0212 708 88 88 E-mail: imarplanlama@sislibelediyesi.com





ŞİCELİK: 1/1000





ÖLÇEK : 1/5000

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

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

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 29.12.2003 tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planında H=9 kat, (Hmax=32,00m) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararı alınarak uygulama yapılacaktır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 02.11.2010 tarih ve 13324 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve Cins Tahsisi tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

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

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

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

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

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

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

#### İstanbul İli

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

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

Yüzölçümü 5.712 km<sup>2</sup> olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan

İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

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

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



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 -

1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

## **Tarihi**

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

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

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

## **Coğrafya ve İklim**

### **Coğrafya**

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

## İklim

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

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

## Şişli,

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

## Etimoloji

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topografik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

## Tarih

İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yy'da kurulduğu ileri sürülür. Eremya Çelebi Kömürcüyan'a göre 17. yy'da Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinden bağlar

ve bostanlar yer alıyordu. Balmumcu Çiftlik-i Hümayun'u Şişli'ye kadar uzanıyordu. 18. yy'ın sonlarında Teşvikiye Camii'nin bugünkü yerinde bir mescit olduğu bilinir. Bu caminin avlusundaki III. Selim'in diktirdiği nişan taşı 1790/91 tarihlidir. Mekteb-i Harbiye, Maçka Silahhanesi gibi askeri yapılar, Fransızlara ve Ermenilere ait kilise, okul ve mezarlıklar, yerleşme alanınının 19. yüzyıldan başlayarak Harbiye, Pangaltı ve Maçka'ya doğru yayılmaya başladığını gösterir. Abdülmecid döneminde (hükümdarlığı 1839-1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki yurtlarından olan birçok göçmen Şişli'nin hemen kuzeydoğusunda bulunan arpa tarlaları ve dutlukların olduğu alana yerleştirildiler. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir. 1870'te çıkan Büyük Beyoğlu Yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kagir binalara taşınmışlardır. 1870'lerde, Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında geniş bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin (Bomonti Bira Fabrikası) kurulması ve Şişli Etfal Hastanesi'nin açılışı da 1890'lara rastlar. Gene 19. yy'ın son çeyreğinde Harbiye, Nişantaşı ve Teşvikiye'de birçok konak inşa edilmeye başlamıştır. Taksim'den yapılan atlı tramvay seferleri ilk kez 1881'de Şişli'ye kadar uzanmış, 1913'te elektrikli hale gelen tramvay hattının daha fazla uzatılmasına ihtiyaç olmadığı düşünülerek tramvay deposu da (bugün Cevahir Alışveriş Merkezi) Şişli ile Mecidiyeköy arasında inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet de 1911'de açılmıştır.

### **Nişantaşı**

Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi. 1950'li yıllardan itibaren başlayan İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kağıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Gene yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde

Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kağıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü). Bomonti çevresindeki fabrikalar çoğalırken, Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu.

1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgah olarak oturan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkezleri haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgah olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü.

### **Coğrafya**

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli pennelemleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur. İlçenin ana eksenini oluşturan



Beyoğlu platosunda yükselteler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

## **Eğitim ve Sağlık**

Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 14 okulöncesi eğitim kurumu, 36 ilköğretim okulu ve 29 ortaöğretim kurumu vardır. Nişantaşı Anadolu Lisesi (eski English High School), Notre Dame de Sion Fransız Lisesi, Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi (eski Nişantaşı Kız Lisesi), Saint Michel Lisesi, Şişli Anadolu Lisesi ilçedeki köklü ortaöğretim kurumlarıdır.

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Marmara, Yıldız Teknik, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim, Nişantaşı ve Okan üniversiteleri ile Kavram ve Şişli meslek yüksekokullarının bazı yerleşkeleri ilçe sınırları içinde bulunmaktadır. İlçe sınırları içinde 2 devlet hastanesi (Şişli Etfal Hastanesi ve Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi), 18 özel hastane, 201 eczane ve 3 huzurevi bulunmaktadır. II. Abdülhamid tarafından 1898'de henüz 8 aylıkken ölen kızı Hatice Sultan'ın anısına yaptırılmış olan Şişli Etfal Hastanesi, Türkiye'nin ilk çocuk hastanesi ve modern hastaneciliğin uygulandığı ilk sağlık kurumudur. Etfal Hastanesi ile birlikte Şişli'nin en eski sağlık kurumlarından biri olan Fransız Lape Hastanesi Türkiye'nin ilk modern psikiyatri hastanesidir.

## **Ulaşım**

Mecidiyeköy metrobüs durağı üstgeçidinden metrobüs hattının görünümü İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır. Dolmabahçe'de İnönü Stadı'nın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir

bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kâğıthane Tüneli'yle birleşmektedir. Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkılla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir. İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

## **Ekonomi**

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

## **Nüfus**

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir. Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler. Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.

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

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

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

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

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

ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

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

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

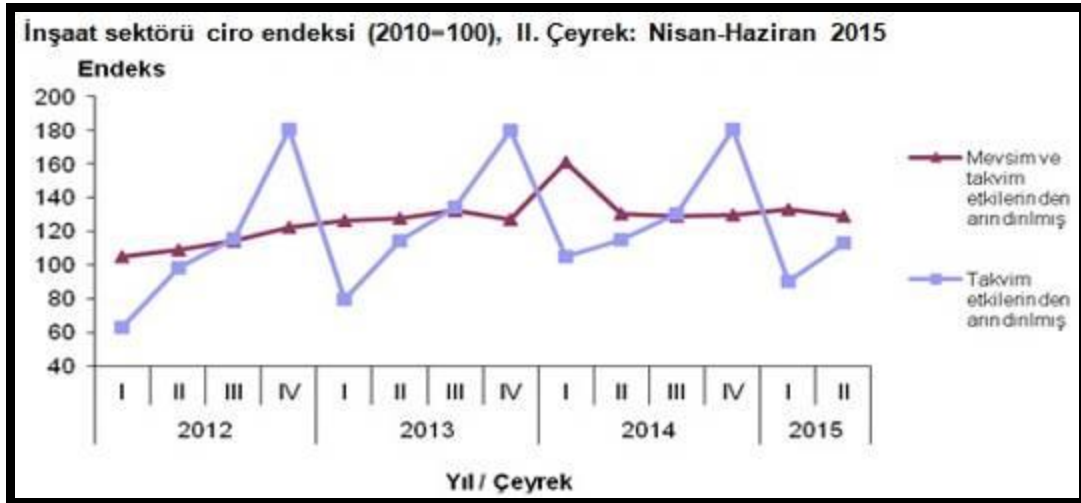
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar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

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

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

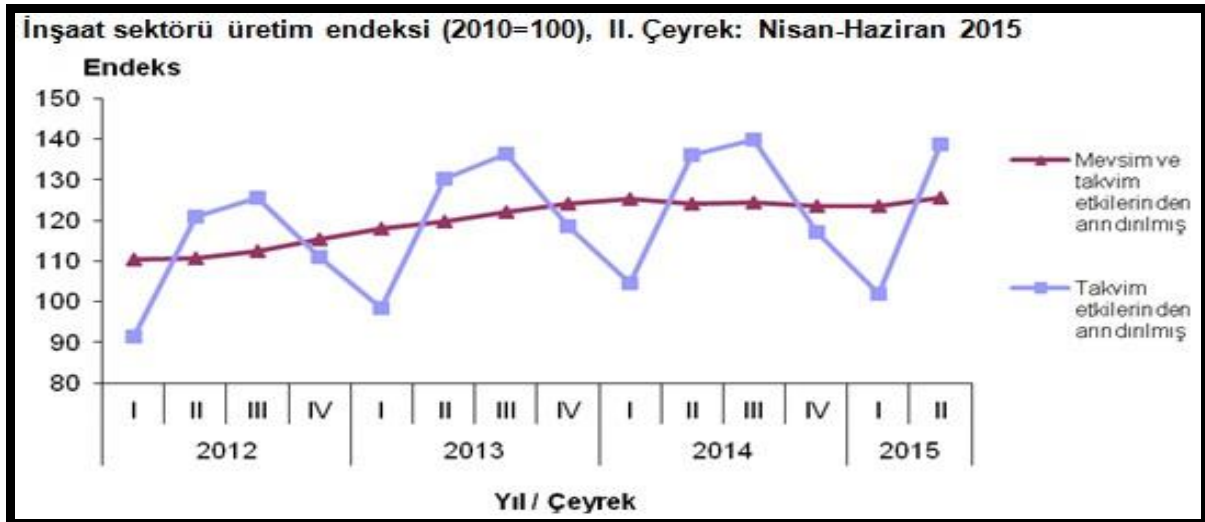
#### **İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.**

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



### İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

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



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

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

**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.**

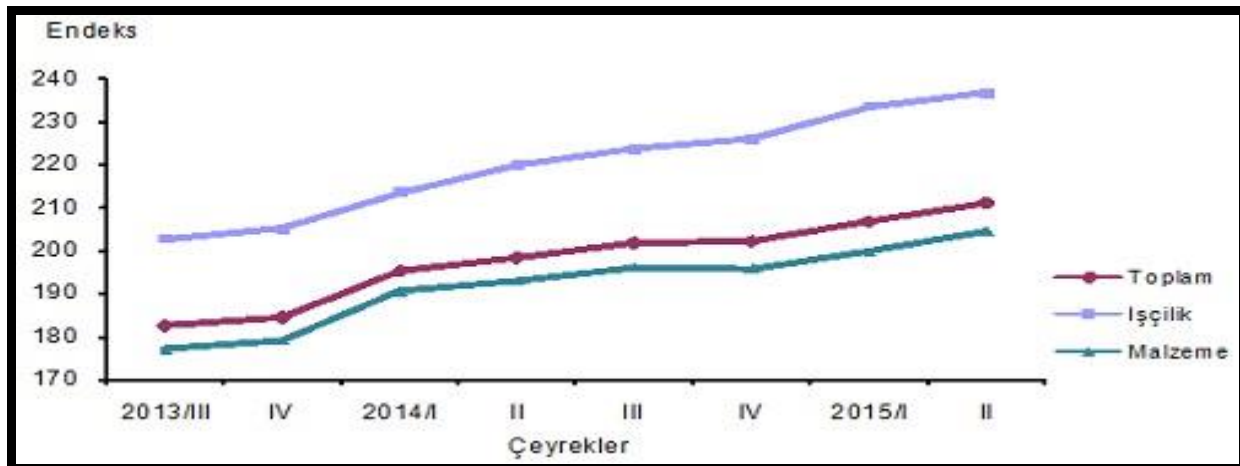
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

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

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

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

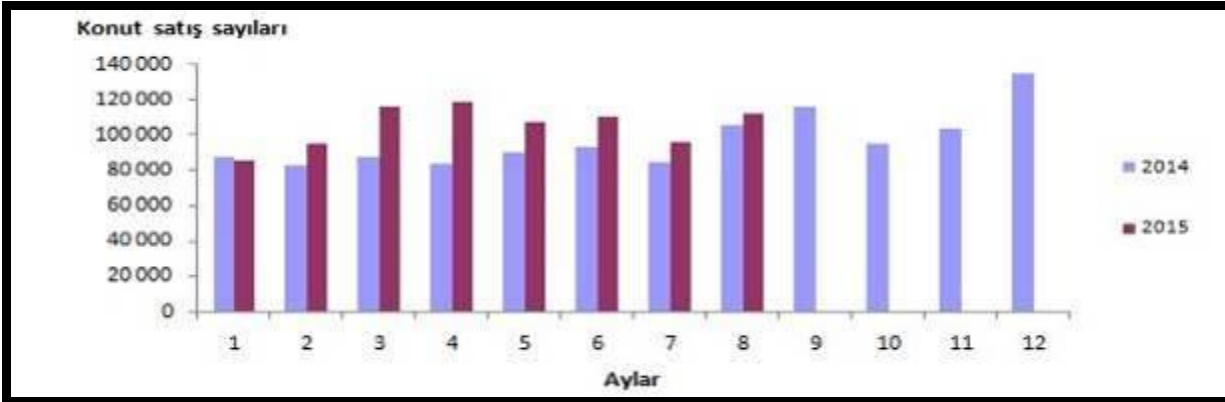
**Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015**



## Konut Satış İstatistikleri;

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

### Konut satış sayıları, 2014-2015



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

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

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

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

**Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015****Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015****Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.**

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

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

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

**Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **SONUÇ VE BEKLENTİLER**

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel ve "Altında dükkanı Olan Kargir Apartman " vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2 bodrum + zemin + 8 normal katlı bina yer almaktadır.

Elektrik, doğalgaz, kalorifer, asansör tesisatlı taşınmazın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalı, çatısı ahşap üzeri kiremit kaplıdır. Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katlarda zemin döşemesi granit + seramik, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin ve normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminat parke kısmen granit olup, duvarlar alçıpan panel üzeri saten boyalıdır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.

Taşınmazın 2. bodrum katı yaklaşık 155,23 m<sup>2</sup> brüt kat alanına sahip olup, projesine göre merdiven, hol, kazan dairesi, jeneratör odası, su deposu ve soğutma grubu mahalli ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat yerinde yapılan

incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Arşiv, tesisat, kalorifer ve jeneratör mahalli şeklinde dizayn edilmiştir.

1. Bodrum kat yaklaşık 155,23 m<sup>2</sup> brüt kat alanına sahip olup, projesine göre merdiven, hol, dükkana ait depo, kiralık kasa, kasa holü, ana kasa, çay ocağı, lvb-wc, arşiv, ups odası hacimlerinden oluşmaktadır. 1. Bodrum kat yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Kasa dairesi, şube lavabo-wc, mutfak mahalli şeklinde dizayn edilmiştir.

Zemin kat yaklaşık 155,23 m<sup>2</sup> brüt alanlı olup, projesine göre 4,00m x 7,60m alan portik alanı olarak ayrılmış, ancak sonrada bu alan zemin kat alanına dahil edilmiştir. Bina girişi, asansör, merdiven, dükkan; müdür yard. Odası, müşteri holü, servis, teras, vezne, iç merdiven hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde tek giriş, müşteri holü, banko ve servis holü şeklinde şube lokali olarak dizayn edilmiştir.

Normal katlar yaklaşık 159,63 m<sup>2</sup> alanlıdır. 1. ve 2. normal katlar kat holü, merdiven, asansör, 1 er daire (2+1) şeklinde projelendirilmiş, mahallinde Halk bankası şube lokali 1. Kat servis alanı, bireysel bankacılık, 2. kat şube müdür odası, servis alanı, kobi işletmeciliği 3. Normal kat İstanbul 1. Bölge koordinatörlüğü operasyon bölümü, 4. Normal kat Genel Müdürlük takip ve Operasyon birimi, 5. Normal kat Genel Müdürlük yönetim birimi, 6. Kat kredi tahsis birimi, 7.kat kobi birimi, 8. Kat bireysel krediler birimi servis alanları şeklinde ihtiyaca binaen bölümlendirilmiş vaziyette kullanılmaktadır.

Bina kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )
2. Bodrum	155,23
1. Bodrum	155,23
Zemin	155,23
1.Kat	159,63
2.Kat	159,63
3.Kat	159,63
4.Kat	159,63
5.Kat	159,63
6.Kat	159,63
7.Kat	159,63
8.Kat	159,63
<b>TOPLAM</b>	<b>1.742,73</b>

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

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

## 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4.7.1- Olumlu Faktörler

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

### 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Tescilli eski eser komşuluğu nedeni ile uygulamada koruma kurulu kararı gerekmesi
- ▼ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- ▼ Bina yaşı
- ▼ Binanın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı dikkate alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

#### 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

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

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik Taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilmelidir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.



- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, Taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

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

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

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

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

#### 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu yöntemlerin seğilme nedenleri;

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

#### **4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi**

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

**SATILIK İŞ YERİ KOMPLE BİNA EMSALLERİ**

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m <sup>2</sup>	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesinde, 35 yıllık 8 katlı binanın 12 m <sup>2</sup> bodrum, 45 m <sup>2</sup> zemin katı dükkan 850.000 USD bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	2.457.180,00 TL	Bod 12 m <sup>2</sup>	5.320,00 TL	VIP Emlak 0 (532) 380 12 18
Satılık Dükkan				53.200,00 TL	
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, karşı çaprazında, Cadde cephe, 40 yıllık, 8 katlı binanın 1.katında 4+1, 175 m <sup>2</sup> alanlı daire/işyeri 550.000 USD bedelle satılıktır	1.589.940,00 TL	175	9.085,37 TL	Kaandan GM 0 (533) 518 16 28
Satılık İşyeri					
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesinde, 8 katlı binanın ışık ve giriş alan yarı bodrum katında 1 bölüm/odali toplam 150 m <sup>2</sup> alanlı dükkan 3.600.000USD bedelle satılıktır	10.406.880,00 TL	150	69.379,20 TL	Öktem&Öktem GM 0 (530) 567 44 80
Satılık Dükkan					
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda, aynı cdde üzerinde, 30 yıllık , 7 katlı, 18 bağımsız bölümlü, toplam 2.800 m <sup>2</sup> alanlı bina komple 18.500.000 USD bedelle satılıktır.	53.479.800,00 TL	2800	19.099,93 TL	AKTÜEL EMLAK 0 (532) 307 07 72
Satılık Bina					
EMSAL 5	Taşınmaz civarında, Abide-i Hürriyet Caddesinde, 35 yıllık 7 katlı binanın, 1.katı, 2+1, 100 m <sup>2</sup> alanlı ofis 910.000 TL bedelle satılıktır.	910.000,00 TL	100	9.100,00 TL	Gül GM 0 (533) 201 13 69
Satılık ofis					
EMSAL 6	Taşınmaza yakın, şerefiyesi daha düşük konumda, Abide-i Hürriyet Caddesinde, bakım isteyen, 30 yıllık, 4 katlı binanın 4. katı, 3+1, 80 m <sup>2</sup> ofis 650.000 TL bedelle satılıktır.	650.000,00 TL	80	8.125,00 TL	Yelgen Emlak 0 (537) 321 50 21
Satılık Dükkan					

1 USD: 2,8908 TL

**Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Emsal 1, Emsal 3 ün değerlemeye konu gayrimenkule göre daha iyi sayılabilecek konum ve şerefiye özelliklerine sahip olmaları sebebiyle değerlerinin ekspertize konu gayrimenkule göre yüksek olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 70.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alındığında; Hali hazırda binanın bir bütün halinde olması banka şubesi olarak kullanılması gibi faktörler göz önüne alınarak satışa konu olması durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Ekspertize konu binanın (ortalama) 7.500-10.000-TL/m<sup>2</sup> bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.**

**Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.**

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)
2. Bodrum	155,23	1.000,00	155.230,00
1. Bodrum	155,23	2.700,00	419.121,00
Zemin	155,23	31.000,00	4.812.130,00
1.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
2.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
3.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
4.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
5.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
6.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
7.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
8.Kat	159,63	7.000,00	1.117.410,00
<b>TOPLAM</b>	<b>1.742,73</b>		<b>14.325.761,00</b>
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER</b>			<b>14.325.000,00</b>

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri</b>		
<b>Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>Birim Satış Değeri, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>Satış Değeri, TL</b>
<b>1.742,73</b>	<b>8.220,30</b>	<b>14.325.000</b>

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

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m <sup>2</sup>	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1	Taşınmazın güneybatısında, Cadde cepheli, 40 yıllık, 7 katlı binanın 4.katında 3+1, 200 m <sup>2</sup> kapalı alanlı ofis katı 4.000TL bedelle kiralıktır	4.000,00 TL	200	20,00 TL	Nur Emlak 0 (531) 504 09 80
Kiralık Dükkan					
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, aynı Halaskargazi Caddesinde, 600 m <sup>2</sup> zemin + 400 m <sup>2</sup> asma kat toplam 1.000 m <sup>2</sup> alanlı dükkan 50.000 USD/Ay bedelle kiralıktır	144.540,00 TL	Zemin 600 m <sup>2</sup>	198 TL	Garage GM 0 (532) 720 33 47
Kiralık Dükkan			Asma (1/3)	66 TL	
			400 m <sup>2</sup>		
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesi üzerinde, 30 yıllık 6 katlı binanın 4.katında, 3+1, 260 m <sup>2</sup> ofis 6.000 TL bedelle kiralıktır	6.000,00 TL	260	23,08 TL	Coldwell Banker 0 (532) 517 39 09
Kiralık Ofis					
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesinde, zemin kat, 200 m <sup>2</sup> dükkan 40.000 TL bedelle kiralıktır	40.000,00 TL	200	200,00 TL	Assa Real Estate 0 (538) 887 17 40
Kiralık Ofis					
EMSAL 5	Taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesi üzerinde, 30 yıllık 6 katlı binanın 1.katında, 1 bölüm, 140 m <sup>2</sup> ofis 5.000 TL bedelle kiralıktır	5.000,00 TL	140	35,71 TL	Coldwell Banker 0 (532) 517 39 09
Kiralık Ofis					
EMSAL 6	Taşınmaza yakın konumda, Abide-i Hürriyet Caddesinde, zemin kat, 70 m <sup>2</sup> dükkan 13.000 TL bedelle kiralıktır	13.000,00 TL	70	185,71 TL	Öktem&Öktem GM 0 (530) 567 44 80
Kiralık Ofis					

1 USD: 2,8908 TL

**Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 200-TL/m<sup>2</sup>-Ay kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu Taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir. Toplam 40-50TL/m<sup>2</sup>-Ay bedel aralığında kiraya verilebileceği sonucuna varılmıştır.**

**Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.**

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)
2. Bodrum	155,23	10	1.552,30
1. Bodrum	155,23	15	2.328,45
Zemin	155,23	175	27.165,25
1.Kat	159,63	36	5.746,68
2.Kat	159,63	36	5.746,68
3.Kat	159,63	36	5.746,68
4.Kat	159,63	36	5.746,68
5.Kat	159,63	36	5.746,68
6.Kat	159,63	36	5.746,68
7.Kat	159,63	36	5.746,68
8.Kat	159,63	36	5.746,68
<b>TOPLAM</b>	<b>1.742,73</b>		<b>77.019,44</b>
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER</b>			<b>77.000,00</b>

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %6,50 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

<b>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri</b>				
<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)</b>	<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>Satış Değeri (TL )</b>
1.742,73	77.000,00 TL	924.000,00 TL	6,50%	14.215.384,62 TL

Gelir indirgeme yöntemine taşınmazın toplam değeri yaklaşık 14.215.000 TL olarak hesap edilmiştir.

<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>		
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre</b>	<b>Gelir indirgeme Yöntemine Göre</b>	<b>Her İki Yöntemin Ortalaması</b>
14.325.000,00 TL	14. 215.000,00 TL	14.270.000,00 TL
<b>SONUÇ OLARAK NİHAİ DEĞER</b>		<b>14.300.000,00 TL</b>

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

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.



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

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

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

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Mimari projesine uygun olarak T. Halk Bankası A.Ş. İstanbul Ticari Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi dikkate alınarak bir bütün halinde bina olarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış ve faal yapı bulunduğu için proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

#### **5.5- KDV Oranları**

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

## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

### 6.2- Nihai Değer Takdiri

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

Mülkiyeti, 02.11.2010 tarih, 13324 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kâin "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

### 6.2.1- Satış Değeri Takdiri

KDV HARIÇ		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
14.300.000	4.946.728	4.657.525

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
16.874.000	5.837.139	5.495.880

### 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
77.000	924.000	319.635	300.948

### 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

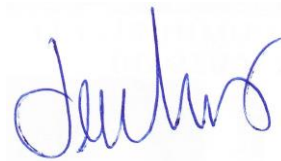
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Yapı Değeri (4B) (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta değeri
1.742,73	860 TL	1.498.748 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 25.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Bahadır ERDİL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401085



Kadir Levent KOCAELİ  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402351

#### 25.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;



	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2,8793	2,8908
EURO	3,0581	3,0703

## **EKLER**

- Tapu Fotokopisi,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Harita (plan) örneği,
- İmar Plan Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

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

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

İli	İSTANBUL		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
İlçesi	ŞİŞLİ					
Mahallesi	MEŞRUTİYET					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.000.000,00	129	954	62	ha	00/200,00 m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
ALTIYINDA DÜKKAN OLAN KARGIR APARTMAN						
Niteliği	Platondadır.					
Sırası	Zemin Sistem No : 24671542					
Ecfirino Sebebi	<p>Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı ölen HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde A.JI : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL, ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYANAN KESİMİDA MECERA İRTİFAK HAKKI ALEYHTAR : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :26/07/1966 - 3507</p>					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	1333	21	2013		02/11/2010	
Cilt No.	<p style="text-align: center;">Sicil Müdürlüğü</p> <p style="text-align: center;">Sistemli ve Bilgi Yönetimi</p> 					Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * 25/4/2008 tarihli Kanunla (2008/11/1) 6092 sayılı Kanunla değiştirilmiştir.  ** 02/11/2010 tarihli ve 28/11/2010 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile değiştirilmiştir.</p>						
ATILMAÇ 304		Düzer Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.			Sık No 129	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:15:44	2015-30120	20151023-826-F004B7	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	24671542	Cilt / Sayfa No	21 / 2013	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Ada / Parsel	954 / 62	
Kurum Adı	Şişli	Yüzölçüm	200,00000	
Mahalle / Köy Adı	MESRUTİYET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREKTİR.		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 13324		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI		26.07.1966 - 5507	

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 10:40

1

**TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ**





**T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
(Mali Hizmetler Müdürlüğü)

Sayı: 13768

27.10.2015

**Konu:**

**Sayın: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

İLGİ: 26.10.2015 Tarih ve 15701-1893968 Kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen; Şişli ilçesi, 19 Mayıs Mah. Halaskargazi cad. Tapunun 129 pafta, 954 ada, 62 parsel sayılı 200,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın 2015 yılı arsa m2 birim değeri 19.960,45 TL ve Meşrutiyet Mah. Rumeli Cad. Tapunun 64 pafta, 680 ada, 14 parsel sayılı 221,50 m2 yüzölçümlü taşınmazın 2015 yılı arsa m2 birim değeri 18.909,90 TL olup, Emlak beyan suretleri yazımız ekindedir.

Bilgilerinize arz olunur.

Halil ÖZTÜRK  
Mali Hizmetler Müdürü



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Adres: - Merkez Mah. Darülağaoz Cad. No: 8- Şişli / İst.  
Tel&Fax: 0 212 708 68 88-212 320 81 67



<b>T.C.</b>		Site Adı :
<b>ŞİŞLİ BELEDİYESİ</b>		
<b>Emlak Vergi Bildirim Sureti</b>		
<b>(Bina)</b>		
<b>Mükellef Sicil No : 622655</b>		
<b>Dönem : 2014</b>	<b>Arşiv Dosya Numarası :</b>	<b>Vergi Numarası : 4560466076</b>

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFLERİN	T.C Kimlik No	0
	Soyadı veya Unvanı	HALK GAYRİMENKUL YAT.
	Adı	-
	Baba Adı	-
	Anne Adı	-
	Doğum Yeri / Tarihi	-
	Nüfus K. Olduğu Yer	-
	Uyruğu : TC	Cinsiyeti : Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>
	Cilt No :	Aile Sıra No: Sıra No :

KAMETGAH ADRESİ	Mahalle / Semt	YUKARI DUDULLU/ŞERİFALİ
	Cadde	-
	Sokak	ERTUĞRULGAZI SK
	Kapı / Daire	1/1
	İl / İlçe	İSTANBUL/ÜMRANIYE
	Mahalle / Semt	-
	Cadde	-
	Sokak	-
	Kapı / Daire	-/-
	İl / İlçe	-/-

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

-1-	-2-	-3- Binaların Rayiç Bedelleri Toplamı	-4- Vergilendirme Dönemleri	-5- Muafiyetler	-6- Vergiye Tabi Rayiç Bedeli	-7- Vergi Oranı	-8- Ödenecek Vergi Tutarı
MESKENLER							
DİĞERLERİ							
	2014	5.081.000,00	2014	0,00	5.081.000,00	0,004	20.324,00
	2015	5.337.844,55	2015	0,00	5.337.844,55	0,004	21.348,00
	2016	0,00	2016	0,00	0,00	0,000	0,00
	2017	0,00	2017	0,00	0,00	0,000	0,00

TABLO

Tarhiyat Türü	NORMAL
Bayanamenin Veriliş Tarihi	04/01/2011
Bayan No / Sıra No	6879116 / 1

Bayanamenin Veriliş Nedeni

Genel Beyan

Değişiklik Beyanı 

Açık

Adı Soyadı :

İmza :

26/10/2015

Aşlı Gibdir

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

ARSAYA AİT BİLGİLER		AÇIKLAMA
1) Bulunduğu köy veya mahallenin Adı		19 MAYIS
2) Cadde ve Sokağı		HALASKARGAZI CD.
3) Site Adı / Bina Adı		/ HALKBANKASI
Kapı / Daire / Blok No		214 /1
4) Bağımsız Bölüm No / UAVT No(DASK)		2792 / 1700237694
5) Pafta		129
	Ada / Parsel	954/62
	Cilt / Sahife No.	/
Tapu Daire No.		
6) Bina Arsasının Alanı (m <sup>2</sup> )		200,00
7) Binaya ait arsa payının oranı ve m <sup>2</sup>		1/1-1/1 200,00
8) İnşaatın türü		BETONARME
9) İnşaatın sınıfı		1 SINIF
10) Kullanış Şekli		DiĞER TICARETHANE VE
11) İnşaatın bitim tarihi		01/01/1981
12) İktisap Tarihi		02/11/2010
13) Kısıtlılığın başlangıç tarihi		
14) Muafiyetin başlangıç yılı ve süresi		
15) Hisseli ise hisse nispeti		1/1
16) Beyan tarihindeki rayiç bedeli		5.081.000,00
17) Vergiden Muaf Miktar		0,00
18) Vergiye Tabi Rayiç Bedel		5.081.000,00
19) Binanın Yüz Ölçümü		1.865,00

ASGARİ BEYANIN HESABI

20) Sokak Rayiç Değeri	19.000,00
21) Beyan Hesap Yılı	2014
22) İnşaatın m <sup>2</sup> maliyet bedeli	886,39
23) Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	1865,00
24) Binanın inşaat maliyet bedeli (21x22)	1.653.117,35
25) Varsa kalorifer farkı (23x%8)	132.249,39
26) Varsa asansör farkı (23x%6)	99.187,04
27) Kalorifer ve asansör inşaat maliyet bedeli	1.884.553,78
28) Aydınlatma payı indirimi	603.057,21
29) Aşgari bina inşaat maliyet bedeli (26-27)	1.281.496,57
30) Aşgari arsa değeri (Hisse Değeri)	3.800.000,00
31) Arsa dahil binanın aşgari beyan değeri	5.081.496,57

ESKİ KAPİ NO :354

Düzenleyen  
26/10/2015  
NİGAR YILDIRIM

## TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI

İmar Müdürlüğü  
Fen Kurulu Şefliği  
Kayıt No. : .....  
Ruhsat No.: 5/4

İmar kanununun 15. ci  
maddesi gereğince tahta  
perde çekilecektir.

## TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Muhafızlığının 14.6-965 tarih ve 2721 yevmiye sayılı belgesinden  
Sahibi Nahiyesinin Mesrutiyet Mahallesinin 11. pafta  
sokagında, kadastronun 954 Ada 71 Parsel Kapı sayılı yer sahibi olduğu  
andaçlan Refika Gürsoy ve ort tarafından İmar A. Anjel mev'aliyeti  
altında inşa edilecek olan 1945,04 M<sup>2</sup> sahasında 3B+9 katlı iskan harcı olan ( 1343 )  
hira ( 85 ) kuruş 22/10/1965 tarih ve 9766 sayılı makbuzla teslimi vezne  
ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığının 16/6/1961 tarih ve 181 sayılı 4/5/1953 tarih  
ve 13/1/1935 sayılı yayımlarına göre, bilâhare kontrol edilecek esas ruhsat tezkeresi veril-  
mek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak tabii zeminine çıkıncaya kadar muteber olmak  
üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

22/10/1965  
R. Akkaya T. Durmuşoğlu T. Akkaya C. Sahil Çöğür  
Ruhsat Me. Kısım Müh. Y. Fen Kurulu Şefi Hl. Şb. Md.  
D. AKKAY 22/10/1965

- A - 2290 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine göre inşaatın başlamasından önce inşaat ruhsatı alınmış ve bu ruhsatın şartlarına göre inşaatın yapılacağına karar verilmiş olduğundan inşaatın yapılmasına ruhsat verilmiştir.
- B - Temel üstü ruhsatı almadan evvel inşaatın yapılmasına ruhsat alınmış olduğundan inşaatın yapılmasına ruhsat verilmiştir.
- C - İmar durumuna göre bina yüzü bilhassa yeni yol istikametinde tabii olan inşaat için, İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi halde projenin yanlış tabiiyetinden doğacak her türlü fenni ve hukuki mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul Fen adamına râcidir.
- D - Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı verilmeyecektir.
- E - Bu tezkereler ile temel üstü inşaatına kat'iyen devam edilmez.
- F - İnşaatın bitiminde 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi ve Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gereken rapor için inşaatın bitiminde, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.
- G - İnşaat kontrol fişlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, Ruhsat tezkeresi ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.



9

ÖLÜM  
Sade Şif 1

EKI

T. C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ

Sayı .....  
4047

65-5/7  
Müracaat tarihi : 8.4.1967  
Müracaat No. su : 2520  
Muayene tarihi : 17.4.1967  
Yapı sahibinin adı : Refika Gürsoy  
ve Ortakları.

### Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
İşli, Neşretiyet mah. Halâkkörgeni cad.	129	954	Şaki 11 Yeni 62	-	4785	14.10.1965	7698

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum + 1 zemin + 8 normal katlı inşaatın mahallen tetkikinde, temsalandığı görülmüş olup, 2.ci bodrum iskân edilmemek, 1.ci bodrum ve zemin kat mesken olmadan projesinde yazılı maksaklarda kullanılmak şartıyla binanın kullanılabilmesine dair rapordur.

Not: 2.ci bodrumda sığınak, özel depo, kapıcı odası ve kalorifer daireesi vardır. 1.ci bodrum dükkânı sit depodur. Zemin katte 1 adet dükkân vardır. Normal katlar birer dairedir. Riyasetin 25.5.1967 T.li tamsiplerine göre kullanma izni verilmiştir. Ön cephedeki portik sabaşı hiçbir şekilde kapatılmaz. Şubece devvali kontrol altında bulundurulacaktır. Portik sabaşı kapatıldığı takdirde işbu iskân raporu hükümsüzdür.

Y. Mühendis

S. Çankır

31.5

Doktor

S. Bayraktar

31.5.1967

Y. Mimar

S. Bayraktar

30.5

İşli

Belediye Şube Müdürlüğüne

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

Şube Müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

İSTANBUL BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
Yazı İşleri  
İsk. Şb. Ş. 2/6  
E. Gündoğdu TANI  
6357 ✓  
2.6.1967  
İmar Müdürlüğü  
İmar Şubesi

İmar Müdürü

ENCÜMANT ÇAMUR

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

## PLAN ÖRNEĞİ

İli : İSTANBUL	Şişli Kadastro Birimi						Yüzölçümü		
	Gören Yerler			Görmeyen Yerler			Ha	m <sup>2</sup>	ds <sup>2</sup>
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No			
İlçesi : ŞİŞLİ		129	954	62			-	0200	00
Mahallesi : MEŞRUTİYET									

Kesilen Harcan		Kadastro Paftasına Uygundur		
Tarihi	27.10.2015	Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
No	F00154	Kadastro Teknikeri	Kont. Müh./Memuru	Kadastro Müdürü a.
FEN KAYIT 2015/1660		Hüseyin ÖZSABAN	Ömer FARISOGULLARI	Özkan ESER
Ünvan		27.10.2015	27.10.2015	27.10.2015
Adı ve Soyadı				
Tarih				
İmza / Tarih				

Plan örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılmamalıdır.

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )

12 Kasım 2015

**Ruhsat ve Proje Birimi**

Sayı : 2015-14653-R-1893959 - 60460

Konu :

**VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME**  
Sayın : Levent KOCAELİ  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

**İLGİ** : 22.10.2015 tarih ve 2015/İST.0039336-8 sayılı yazınız.

ŞİŞLİ, MEŞRUTİYET Mahallesi, 954 ada, 62 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında H=9 kat (Hmax=32.00m.) irtifada blok nizam Ticaret + konut alanında kalmaktadır.

Parselin karşı komşularında tescilli eski eser binalar bulunduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Kararı alınarak uygulama yapılacaktır

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Haluk GÖZTEPE  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

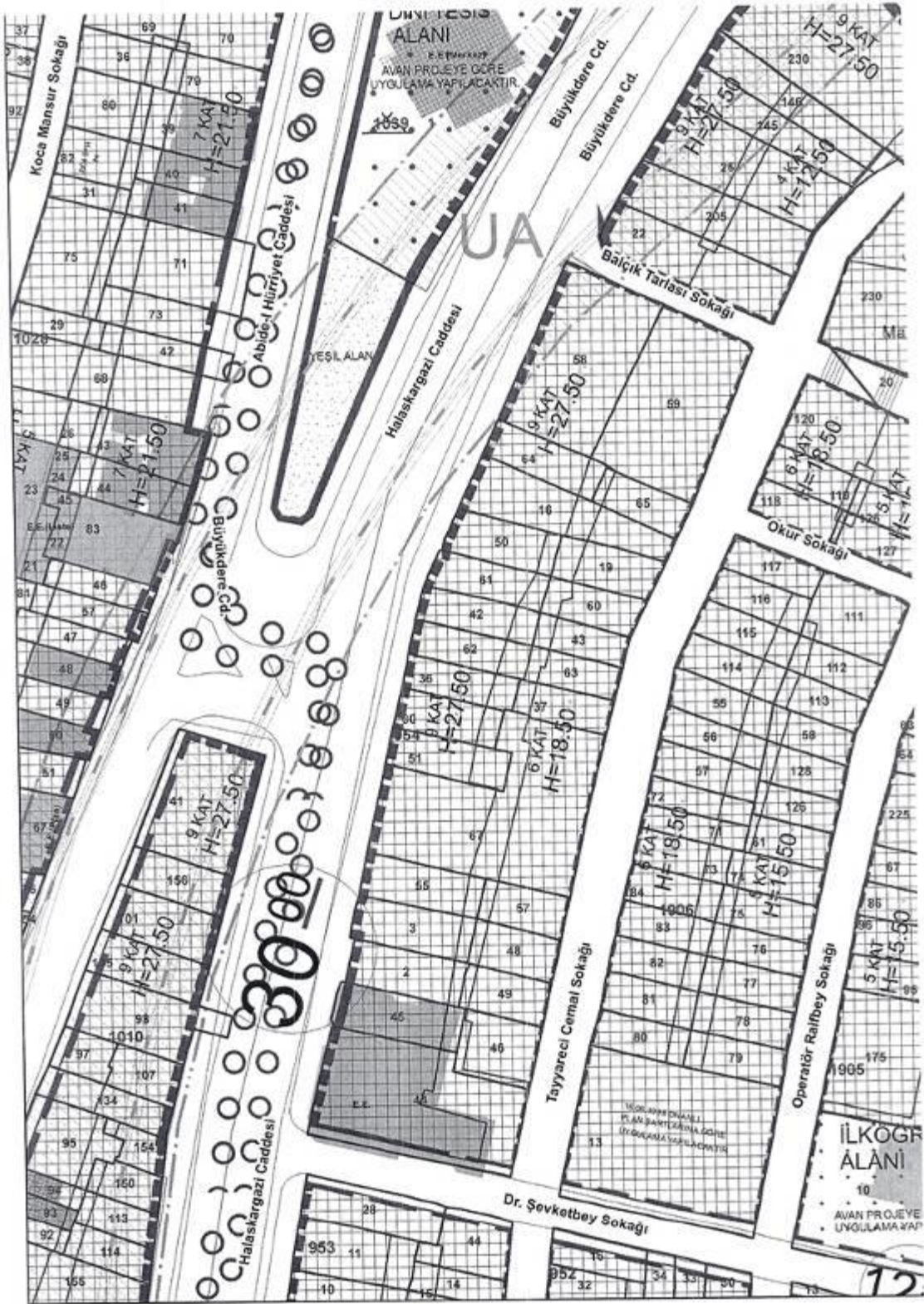
EK: -1/1000 ve 1/5000 ölçekli Plan Suretleri  
-1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notları  
-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Adres : Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No: 8 Şişli - İSTANBUL  
Tel: 0212 708 88 88 E-mail: imarplanlama@sislibelediyesi.com





ÖLÇEK: 1/1000



ölçekte: 1/5000

İMAR PLAN ÖRNEĞİ





ŞİŞLİ - MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/2000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:

- 1- DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMİDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
  - 2- EĞİTİM SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESIS, RESMİ TESIS (EMNİYET, İTFAİYE, TELEFON SANTRAL MERKEZİ, TEAŞ ALANI, TEDAŞ - Vİİ) KATLI OTOPARK VE KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK, VERİLEN İNŞAAT İSTİKAMETİNE UYMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
  - 3- 1-ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER GÜVENLİK BÖLGELERİ YASASI VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
  - 3- 2-RADAR GÖRÜŞÜNÜN ENGELLENMEMESİ İÇİN YÜKSEK KATLI GÖKDELEN TİPİ YAPILARA İNŞAAT RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ MAKAMLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKLİDİR.
  - 4- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, DEPREM SONRASI KULLANIMI ZORUNLU OLAN TEHLİKELİ MADDE İÇEREN, İNSANLARIN UZUN SÜRELI VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI, HERTÜRÜ ÖZGÜTİM KÜLTÜR, SAĞLIK, DİNİ, ASKERİ, RESMİ İDARI, HABERLEŞME, İLETİŞİM, ENERJİ, ULUŞİM, TURİZM VE TESIS ALANLARINDA KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILARDA PARSEL ÖLÇÜĞÜNDE İJEOLOJİK-İJEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
  - 5- İMAR DURUMU ELVERİŞLİ OLAN YAPİ ADALARINDAKİ BİNALARIN ARKA BAHCİLERİNDE VE ADA İÇERİNDE PARSELLERİN %33'ÜNE İKİLEŞTİRİLMEK SURETİYLE VE İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDI İLE ADA İÇİ OTOPARK VEYA YEŞİL ALAN-PARK DÜZENLENELİR. YEŞİL ALAN-PARK DÜZENLENİNDİĞİNDE, ZEMİNALTI KATLI OTOPARK OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR. BU PARSELLERDE %35 LİK ARSA PAYLARI KAMU ELİNE GEÇMİDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
  - 6- TİCARİET-KONUT VE TİCARİET ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, 1/2000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINDAN SONRA, 2 EYLÜL 1999 GÜN, 23864 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN, PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERE AİT OLARAK BELİMLENEN DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK, BULUNDUĞU ADANIN VE ÇEVRESİNİN YAPILANMA ŞARTLARINI AŞMAMAK, İNŞAATI 1/2000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN İSTİKAMET ALINMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE "ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ", "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" VE "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.
  - 5- İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KOBİHNASI GEREKLİ OLAN YAPILARDA K.T.V.K. KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
  - 8- YERİNDE AHSAP VEYA 10 YÜZYİL MİMARİ ÖZELLİĞİ TAŞIYAN ANCAK HENÜZ İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMEMİŞ OLAN PARSELLERDE KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
  - 6- BU PLANDAN ÖNCESİ MER 1 MENZİL İMAR PLANINA TABİ PARSELLERDEKİ UYGULANALARDA, İMAR KANUNUN 22. MADDESİ GEÇERLİDİR.
  - 10- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI NCA ONANMAK ŞARTIYLA AKARYAKIT İSTASYONU) TESIS EDİLEBİLİR. AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞLERİ OLUNSUZ OLURSA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPİ ADASININ ŞARTLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
  - 11- AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI GİBİ ALANLARIN ALTINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFİZERBERLİK ANINDA SİGİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AİT KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
  - 12- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT, ORTAK ALAN (SİGİNAK, KÖMÜRLÜK, TESISAT, OTOPARK ... VS.) OLARAK KULLANILACAKTIR.
  - 13- EMSAL VERİLEN ALANLARDA İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.
  - 14- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEAŞ-TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
  - 15- İSKİ'YE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ DE KAYDI BULUNMAYAN, BELEDİYESİNCE VEYA HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTIYAPİ TESİSLERİ AYRIN KORUNACAKTIR. ANCAK GEREKLİ OLAN DURUMLARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINARAK BU TESİSLERDE DEĞİŞİTİRME VEYA DEPLASE YAPILABİLİR.
  - 16- İSKİ'YE AİT ANA İSALE HATLARI BÖSİNDE YERİ DEĞİŞİCEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE BİDİLLERİ KARŞILANACAK VE İNŞAAT SAĞIHASINDA BAŞLAMADAN ÖNCE İSKİ'YE MÜRACAAT EDİLECEKTİR.
  - 17- İSKİ'YE AİT VEYA DSİ TARAFINDAN, İSKİ'YE DEVRİDİLMİŞ İSALE HATLARININ KORİMA BANTLARINDAKİ SERKİS YOLLARI İMAR YOLU OLARAK KULLANILMAYACAKTIR, ANCAK İSALE HATLARI ÜZERİNDEKİ İNİNE GİÇİŞLER İÇİN, İSKİ GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
  - 18- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA, AKARYAKIT TANKI DEPO VE POMPASININ YÜZ ALDIĞI CEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN İSKİ'YE AİT MEVCUT VE PLANLANAN ATEK SU İÇME SUYU İSALE VE ŞİBERE BORULARININ ZARAK GÖRMEMESİ İÇİN AKARYAKIT TANKI İLE İSKİ'YE AİT BORULARIN EKSENİ ARASINDA EN AZ 5 00 M. YAPİ YAKLAŞMA SINIRI BRKACAKTIR.
  - 19- DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
  - 20- 22.12.2001 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İZLEKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN DULUNARAK ONANAN İJEOLOJİK-İJEOFİZİK-İJEOTEKNİK ETÜTLER SONUCU YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDAKİ RAPORA GÖRE,
    - UA İLE GÖSTERİLEN ALANLAR YERLEŞİME UYGUN OLAN ALANLARDIR. PARSEL BAZINDA, PARSELİN BULUNDUĞU ALANI KAPSAYAN ZEMİN ETÜDLERİ İLGİLİ MİHNİDİSLERCE YAPILACAKTIR.
    - ÖA1, ÖA2, ÖA3, ÖA4 İLE GÖSTERİLEN ÖNENİL ALANLARDA, YERİNDE VE VEYA LABORATUARLARDA YAPILACAK AYRINTILI İJEOLOJİK-İJEOFİZİK-İJEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUCU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ MİHNİDİSLER TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKLİDİR.
    - UDA İLE GÖSTERİLEN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA ZORUNLULUK HALİNDE ADA VE ADALAR BAZINDA HAZIRLANACAK İJEOLOJİK-İJEOFİZİK RAPORLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
  - 21- YAPILACAK TÜM YAPILARADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMİLİK VE GAYRİ ŞEHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AĞUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLANA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ TEM KANUN, KARARNAME, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 22-ÇATI-ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 23- İNŞAAT EMSALI UYGULAMASI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
  - 24- AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
  - 25- TASFİK İLUDUDU DAHİLİNDKİ YOLLARIN GERÇEKLEŞMESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE KAMU ELİNE GEÇEN YOL ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.
  - 26- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 2194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE 29.12.2002 T.T. 1/2000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
  - 27- BİNALARA KÖT VERİLMESİ.
  - 1- BLOK VEYA BLOKLAR BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALMIYORSA,
    - 1.1- ÖN BAHCİ MESAFESİ 6 METREDEN (6 METRE DAHİL) AZ İSE YOLDAN KÖT VERİLİR.
    - 1.2- ÖN BAHCİ MESAFESİ 6 METREDEN FAZLA İSE BLOĞUN ÖN CEPHE ORTALAMASINDAN KÖT VERİLİR.
    - 1.3- AYNI PARSEL DAHİLİNDE BİRDEN FAZLA BLOK BULUNMASI HALİNDE 1.1 VE 1.2 ŞARTLARI BÖTÜN BLOKLAR İÇİN AYRI AYRI GEÇERLİDİR.

- 2- HİRDEN FAZLA YOLDAN VEZ ALAN BLOKLARA 1 DERECEDEKİ YOLDAN KOT VERİLİR.
- 2.1- GENİŞLİĞİ NE OLARSA OLSUN TRAFİK YOLU YAYA YOLUNA GÖRE 1 DERECEDEDİR.
- 2.2- İKİ YOLDAN GENİŞ OLAN 1 DERECEDEDİR.
- 2.3- GENİŞLİĞİ NE OLARSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE 1 DERECEDEDİR.
- 2.4- AYNI GENİŞLİKTE OLAN HİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
- 26- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA;
- 1- YERALAN PARSSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLÇİLİFERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GERGİ VE İTİFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMEK SURETİYLE BU PARSSELLERDE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALİ UYGULANACAKTIR.
- 3- METROYA İTİFAK TEDİS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BAÇALARI DİŞİNDE ÇARŞI VE DOKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRO İNİN ZEMİN ALTINDAĞI KISIMLARI VE BÜYÜKŞEHİR CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.
- 4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YERALAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.
- 28- 1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİPLERİNE AIT OLAN ALANLAR İÇİN İLÇİLİLERİN MÜRACAATI VE BİRSAY, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLÇİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRU TUSINDA "ÖZEL OTOPARK ALANI ZEMİNALTI, ZEMİNÜSTÜ, ASANSÖRLÜ" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.
- 2- "ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BEYOĞLU-KAĞITCIANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİYOLOJİ ETÜD VE AVAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KESİNLİK KAZANCAK OLAN UYGULAMA, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."
- 3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAVLİ SİSTEM GÜZERGAHLARI ŞEMATİK OLUŞ, KESİN GÜZERGAHI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK, AVAN PROJESİNİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBİN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENİCEKTİR."
- 29- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.
- UYGULAMA HÜKÜMLERİ:**
- A- TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA;
- 1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, ÖTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ SINEMA, TİYATRO, DANCE VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
- 2- TİCARET-KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 3- PLANDA TİCARET, TİCARET-KONUT ALANLARINDA (B-...-3) YAPILAN EMSALİ VERİLEN PARSSELLERDE;
- 3.1- İTİFAH SERBESTTİR.
- 3.2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX TAKS: 0.35 MEN. TAKS-0.21, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX TAKS: 0.50 MEN. TAKS: 0.31DİR.
- 3.3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞAMAZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KÖŞELERİ ARAZIMAYABİLİR.
- 3.4- 10-15.50 METRE YÜKSEKLİKTEKİ SONBAKİ KATLAR İÇİN HERBAKİ HER ŞEKİLDE KOMŞU MİSAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARAZIMAYACAKTIR.
- 3.5- ONAYAN VE ARKA BAHIÇİ MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
- 3.6- ŞİŞLİ BÜYÜKŞEHİR CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSSELLERDE ÖN BAHIÇİ MESAFESİ 03.00 METRE OLACAKTIR.
- 3.7- ŞİŞLİ BÜYÜKŞEHİR CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSSELLERDE 10.00 KÖYÜ BÜYÜKŞEHİR CADDESİNDEN ALINACAKTIR.
- 3.8- BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
- 4- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHIÇİ MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- B- KONUT ALANLARINDA;
- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHIÇİ MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- C- YURİDİK TESİS ALANLARI (ÖTEL-MOTEL).
- BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ÖZEL HÜKÜMLER:**
- 1- ŞİŞLİ-105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN 10.00 KÖTÜNÜN ALTINDA KATLI OTOPARK 10.00 KÖTÜNÜN ÜSTÜNDE 17.4.1968 T.T. 10.000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇİRMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.
- 2- ŞİŞLİ-137 PAFTA, 1940 ADA, 14 PARSEL (VAKİF MÜLKİYETİ) SAYILI YERDE İMAR İSTİSAMA İMEX 1/10000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA VE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANIDIR.
- 3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK, TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAGI PARKARİDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ VE VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE VEYA BÜRO, HİZMET, ÖTEL, VE VEYA APART ÖTEL, KONUT VE VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMİKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE YERLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJE, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLÇİLİLERİ ARASINDA SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA HAZİRLANACAK OLAN, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.3- İŞ SERBEST, 0-3 OLAN, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
- 3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYİ TAHSİSİ PARKARİDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİCİ), 35 ARAÇLI İLİSTİKLİ TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOMOBİL-ŞİMBİS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAGI ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARKARİDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİ NE HİZMET EDİCEK, DİSA KAPALI İN HÜSSE ÜNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KÖŞME VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLAN, BU HÜSUSTA ENİSAL, 2500 KALAN PARKARİDE ALANI BİRDİNDEN TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN BÜŞÜLECEKTİR. BU MADDEDEN FONKSİYONLARIN KULLANIMI HİSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA YAPILACAK PROTOKOL İLÇİLİLERİNİN GÖRE İŞLETİM PLANI BELİRLENECEK OLAN, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÖZELLİKLE PARKARİDE VE TOPLU TAŞIMA DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TENKAK ETÜD EDİLECEK VE İŞLETİM PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÜM YAPILAN ALANINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TİSİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DÜZÜLDÜR.
- 3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÜM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLAN, ZEMİN ALTI EMSAL DİŞİ BU ALANLAR, 3 KATI AŞMANAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.
- 3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÜMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMİŞİ AVAN PROJEDEN TOPLAM İNŞAAT ALANI SAHİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.
- 3.8- SADECE MÜCİDİNKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MİSAFESİ 30 METRE OLACAK ŞERHİLE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETİMİ İÇİNİN 18.42 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESİ HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLAN, YAPI KODU BA MÜCİDİNKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.
- 4- ŞİŞLİ-38 PAFTA (E9K2 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2015/38 SAYILI KARARI İLE ONANMIŞTIR.
- 4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, ÖTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZİ, KUTUPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR, TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

- 4.2- E= 3.00 Mmax. 16,50 METREDİR.
- 4.3- ÖNSAĞIÇI MESAFESİ 15.00 METRE YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİ 10.00 METREDİR.
- 5- ŞİŞLİ 131 PAFTA, 2905 ADA, 1/1 PARSEL (FRANSIZ LAPE HASTANESİ) SAYILI YER ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANINDIR. SÖZ KONUSU PARSELDEN İRAZ HATTI GEÇİRİLMİŞ OLSUN. K.T.V.K. KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6- ŞİŞLİ-93 PAFTA, 1159 ADA, 3-9-10 PARSELLERDE (LÜTTİ KIRDAR KONGRE SARAYI-CİMAL ZEŞİT REY KONSER SALONU) 02.02.2001 ÖNANLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
- 7- TURİZM TESİS ALANLARI (HOTEL-MOTEL) NDA 55 PAFTA 808 ADA, 2 PARSEL (4.08.2003 ÖNANLI PLANA GÖRE, 93 PAFTA 808 ADA, 4 PARSEL, 22.30.1990 ÖNANLI PLANA GÖRE) 93 PAFTA, 1759 ADA, ESKİ 56. YENİ 64 PARSEL 01.01.1985 - 23.12.1985 ÖNANLI PLANLARA GÖRE, 181 PAFTA, 932 ADA, 10 PARSELDE İSE 11.03.2004 ÖNANLI PLANA GÖRE 93 PAFTA, 709 ADA, 1 PARSELDE MİRAS PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- 8.1- ŞİŞLİ 99 PAFTA, 430 ADA, 3 PARSEL TİCARİET -TURİZM ALANIDIR.  
8.2- TİCARİET -TURİZM ALANINDA TAKS SINIRLAMASI YOKTUR. MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.  
8.3- TİCARİET-TURİZM ALANINDA Hisseler= 24.50 METREDİR  
8.4- TİCARİET-TURİZM ALANINDA BÜRO, OFİS, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTUL, SINEMA, TİYATRO SALONU, APART KÖMUT, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.  
8.5- UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJİYE GÖRE YAPILACAKTIR.  
8.6- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 9- 9.1- ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 315 PAFTA, 2087 ADA, 1 VE 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR İLE 2086 VE 2087 ADALAR ARASINDAKİ KADASTRAL YOLUN BULUNDUĞU ALAN RESMİ HİZMET ALANIDIR.  
9.2- RESMİ HİZMET ALANINDA ADLİYE SARAYI YAPILACAKTIR.  
9.3- 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
9.4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ONAYLATILACAK AVAN PROJİYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.  
9.5- EMSAL E= 7 OLACAKTIR.  
9.6- BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.  
9.7- 40.00 KOTU AVAN PROJİYE GÖRE BELİRLENCEKTİR.
- 10- 63 PAFTA, 679 ADA, 14,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,41 PARSELLERDE VE 42 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE SÖLEYMAN NAZİF SOKAĞI'NIN YOL KOTUNUN ALTI KAT OTOPARKI, YOL KOTU VE ÜZERİ ÇÖKÜK BAKIÇISI VE SOSYAL TESİSLER SAHA'SIDIR. 63 PAFTA, 679 ADA, 42 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE MEVCUT LİNE, VİNE 42 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ 13,14,15,16,17,79 PARSELLER DİNE TESİS ALANIDIR.
- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN RANDEKİ VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.
- 11- 1- ŞİŞLİ, 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER TURİZM-TİCARİET VE KİSİMLİ YOL ALANIDIR.  
2- TURİZM-TİCARİET ALANLARINDA, OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SINEMA, TİYATRO, EĞLENCE MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, MUZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.  
3- YAPILANMA KOŞULLARI E= 3.00, H= SERBEST ŞEKLİNDEDİR.  
4- ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER, KAĞIT HANE 4344 ADA, 14 PARSELİN TURİZM -TİCARİET ALANINDA KALAN KISMI İLE TEVHİD EDİLECEKTİR.  
5- EMSAL HESABI BRÜT PARSELLER ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.  
6- BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.  
7- EN FAZLA 3 BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.  
8- YAPILANMA 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAPI ÇEKME MESAFELERİ BÜYÜK DERE CADDESİNDEN 10 M. DİĞER CEMHİRLERDEN 5 M DİR.  
9- ALANIN TAMAMI, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA ZEMİN ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENİBİLİR.
- 12- METRO İSTASYONUNA ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTI YAPILABİLİR.  
13- UYGULAMA AŞAMASINDA SİVİL HAVACILIK ÖRNEK MÜDÜRLÜĞÜ VE 1. HAVYA KUVVET KOMUTANLIĞI (EKSİŞEHİR), 15. FÜZE ÜN KOMUTANLIĞINDAN (ALEMDAĞIŞT.) GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE BU GÖRÜŞLERE UYGULANACAKTIR.  
13- AÇIKLANMAYAN HURUSLARDA MİRAS 1:5000 NAZIM İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.  
-BLOK ÖNERİLMİŞ İMAR ADALARINDA YER ALAN PARSELLERDE İRTİFALAR VE TOPLAM İNŞAAT HANLARI BİLGİSİNİN ÜZERİNE, MÜNFERİDEN VEYA TEVHİDEN İLÇESİNDE HAZIRLANACAK BLOK ETÜDÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- ŞİŞLİ SİNİRLERİ İÇİNDE YER ALAN MİRAS NAZIM İMAR PLANI NOTLARI İLE YÖNETMELİK ARASINDAKİ ÇELİŞKİNİN GİDERİLMESİ İÇİN 20.12.2001 ÖNANLI 1:5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ 2 NOLU PLAN PAFTASINDA "1" VE 2. BODRUM KATLAR İSKAN ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-DOLAPDERE İTYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ 2 NOLU PAFTASINDA 22 NOLU PLAN NOTUNUN "1" VE 2. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR" ŞEKLİNDE HAZIRLANAN TEKLİF PLANIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 16.07.2009 GÜN VE 950 SAYILI KARARI İLE PLAN NOTLARINI "PLANSIZLAMA ALANINDA BODRUM KATLARINDA YÜKÜRLÜKTE BULUNAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HUKUKLERİNİ GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR" ŞEKLİNDE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.
- 11.04.2010 TARİHLİ 1:5000 ÖLÇEKLİ PLAN TADİLİ NOTU 33-PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, ÇEVRESİNDE İNŞAAT İTTİFAK İHTİVA İLETİŞİM HABERLEŞME VE 3 TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLENERİN YAKIN ALANINDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN, UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA KAMUYA AFT HELİKOPTER İNİŞ ALANI (HELİPORT) YAPILABİLİR.

**1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ REVİZYON NAZIM  
İMAR PLANI  
PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER:**

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan uygulama yapılamaz. Ancak; mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının, bu planda verilen fonksiyon ve yapılanma hükümleriyle çelişmeyen kısımlarında, hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanması beklenilmeden uygulama yapılabilir.
2. Planlama alanının tamamı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"nda **2.(İkinci) derece** deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak; İstanbul ili **1.(Birinci) derece** deprem bölgesi olduğu için, planlama alanının tamamı **1.(Birinci) derece** deprem bölgesi olarak kabul edilecektir.
3. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Planda kavşaklar şematik olarak gösterilmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı aşamasında kesinlik kazanacak ve çözümlenecektir.
5. Askeri Alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır.
6. Eğitim, Sağlık, Kültür, Dini Tesis, Resmi Tesis (İtfaiye, Emniyet, Telefon Santral Merkezi, TEAŞ-TEDAŞ....vb.), Katlı Otopark,...vb. kamuya ait donatı alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak, çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından istikamet alınmak kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.
7. Planlama alanının tamamında: deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, resmi, idari, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım, turizm...vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik-jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
8. Planlama alanında emsal değeri 2 ve 2'nin üzerinde olan yerlerde avan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak ve silueti olumsuz etkileyecek gelişmelere izin verilmeyecektir.
9. Ticaret+Konut ve Ticaret Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanmasından

sonra; 2 Eylül 1999 gün, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, plan yapım yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak,bulduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak,onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından istikamet alınmak kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre "Özel Eğitim Tesisleri", "Özel Sağlık Tesisleri" ve "Özel Katlı Otopark" yapılabilir.

10.Bu plan;plan paftaları,plan raporu ve plan notları ile beraber bir bütündür.

### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPIMI AŞAMASINDA UYULACAK HÜKÜMLER:

11.İSKİ, Karayolları, TEAŞ, TEDAŞ, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimleri (Ulaşım Daire Başkanlığı, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Teknik İşler Müdürlüğü...vb.), DSİ, Milli Savunma Bakanlığı(TSK), Türk Telekom,Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu...vb. ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.

12.Planlama alanına ait **Yerleşime Uygunluk Haritasına** göre:

**I** ile gösterilen bölge (**Yerleşime Uygun Alanlar**) : Parsel bazında yapılacak zemin etütlerine bağlı kalmak koşulu ile yapılaşmaya gidilebilir.

**II** ile gösterilen bölge (**Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar**) : %30'dan çok eğimli veya birkaç metre kalınlıklı alüvyonların yer aldığı kuru dere yataklarını içermektedir. Parsel bazındaki zemin etütleriyle bu sorunlara yönelik alınması gereken önlemler belirlenmeli ve yapılar buna göre projelendirilmelidir.

**III** ile gösterilen bölge (**Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar**) : Yer altı suyu düzeyi oldukça sığ,yayvan dere yataklarını ve genç çökelleri içermektedir. Buralarda yeterli sondajlı jeoteknik bilgiler elde edilemediği ve zemin özellikleri sık aralıklarla farklılıklar arz ettiği için ayrıntılı olarak yerel etütlerle incelenmesi gereken ve buna göre değerlendirilip planlanacak alanlardır. Ayrıca bu vadi içlerinde sellenme riskinin olup olmadığı hakkında ilgili kurum yada kurumlardan bilgiler alınmalıdır.

Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre planda **III** ile gösterilen Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan sınırları içinde kalan tüm fonksiyonların,planda verilen max.değerleri aşmamak kaydıyla,yapılanma koşulları (yoğunluk,yükseklik,emsal,taks,kaks değerleri) yukarıda açıklanan araştırmaların yapılmasından sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek ve gerekirse plan kararlarında revizyona gidilecektir.



13. Planda, Taksim-4. Levent arası İstanbul Metrosu Güzergahı lejantı ile gösterilen metro güzergahı üzerindeki ve yakın çevresindeki alanlarda, metro sisteminin etkileri de irdelenecektir. Bu jeolojik ve jeoteknik raporlardan elde edilen veriler doğrultusunda uygulamaya yönelik öneriler ve/veya kısıtlamalar getirilecektir.
14. Planda verilen yoğunluk, irtifa, emsal vb. yapılaşma değerleri, maksimum değerlerdir. Plan notlarının "11.(onbirinci)" maddesinde belirtilen jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda gerekiyorsa bu yoğunluk, irtifa, emsal vb. yapılaşma değerleri azaltılacaktır.
15. Planda "Yönetim Merkezleri" lejantı ile belirlenen, ancak herhangi bir kamu kuruluşunun adı verilmemiş olan bu alanların, hangi kamu kuruluşuna tahsis edileceği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapımı aşamasında belirlenecektir.
16. Ölçek nedeni ile planda gösterilemeyen donatı alanları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması aşamasında ayrılacaktır.
17. Planlama alanında; merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki; açık alan, meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve Heliport Alanı Yönetmeliği'ne uymak şartı ile kamuya ait "Helikopter iniş-kalkış pisti(Heliport Alanı)" ayrılacaktır.
18. Planlama alanı içerisinde KVTVK Kurulu kararları ile tespit ve tescil edilmiş bulunan yapılar ve ağaçlar ile tescilli olmamakla beraber korunması gereken ve sit özelliği gösteren unsurlar tespit edilerek korunacak ve 1/1000 ölçekli planlarda gösterilecektir. Kurul kararları esas alınacaktır.
19. Çağlayan-Büyükdere Caddesi bağlantı yolunun viyadükle geçilen bölümlerinde, yapı yaklaşma mesafesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.
20. Planda gösterilen "Katlı Otoparklar"; kamuya ait genel otoparklardır. Kamuya ait genel otoparklar ile ticaret+konut ve ticaret alanlarında yapılabilecek olan "Özel Katlı Otoparklar"ın dış cephelerinde estetik görünüm sağlanacaktır.
21. Akaryakıt İstasyonu Alanlarında; ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmak şartıyla Akaryakıt



İstasyonu tesis edilebilir. Akaryakıt İstasyonları için kuruluş görüşleri olumsuz olursa, içinde buldukları yapı adasının şartları geçerli olacaktır.

22. İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde, parsellerin %35'ini birleştirmek sureti ile ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydı ile ada içi otopark veya yeşil alan-park düzenlenebilir. Yeşil alan-park düzenlendiğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. Bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için %35'lik arsa paylarının kamu eline geçmesi şartı aranacaktır.
  23. Açık alanlar, Park ve yeşil alanlar, Spor alanları gibi alanların altında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydıyla, doğal afetlerde ve seferberlik anında sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda kamuya ait katlı otopark olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir.
  24. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan 1.bodrum kat iskan edilebilir. Birden fazla bodrum kat açığa çıkması halinde, açığa çıkan her bodrum kat; ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark.....vs.) olarak kullanılacaktır.
  5. Emsal verilen alanlarda; iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
  5. Planda gösterilen Taksim-Ayazağa arası İstanbul Metro su güzergahı ve Güzergah üzerinde gösterilen "Metro İstasyon noktaları" şematiktir. Bu alanda 10/10/1996 onaylı, 1/5000 ölçekli, "Taksim-Ayazağa arası İstanbul Metro su güzergahı planı" hükümleri geçerlidir.
  - .Plan çizim tekniği özellikleri nedeni ile enerji nakil hatları plana işlenmemiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı aşamasında plana işlenecektir. Enerji Nakil Hatları ve bunların koruma kuşağında kalan parsellerde bina yükseklikleri, TEAŞ-TEDAŞ görüşü alınarak belirlenecektir. Ayrıca uygun yerlerde trafo alanları ayrılacaktır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında, 380kw.'lık enerji nakil hatlarının altında kalan yerler; enerji nakil hattı koruma kuşağı boyunca yeşil alan olarak düzenlenecektir.
- İSKİ'ye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen





- korunacaktır. Ancak gerekli olan durumlarda İSKİ görüşü alınarak bu tesislerde değiştirme veya deplase yapılabilir.
- 30.İSKİ'ye ait ana isale hatları dışında yeri değişecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde bedelleri karşılanacak ve inşaat safhasına başlanmadan önce İSKİ'ye müracaat edilecektir.
- 31.İSKİ'ye ait veya DSI tarafından, İSKİ'ye devredilmiş isale hatlarının koruma bantlarındaki servis yolları, imar yolu olarak kullanılmayacaktır. Ancak isale hatları üzerindeki enine geçişler için, İSKİ görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
- 32.Vadi tabanlarında; en az 10.00m. genişliğindeki bir şerit, atık su ve yağmursuyu kanalizasyonu için yol olarak planlanacaktır.
- 33.Akaryakıt İstasyonu alanlarında; Akaryakıt Tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan İSKİ'ye ait mevcut ve planlanan atık su, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için, Akaryakıt Tankı ile İSKİ'ye ait boruların ekseni arasında en az 5.00m. yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
- 34.İSKİ'ye ait her türlü içme suyu, kanalizasyon tesisleri, isale hatları güzergahları, aynen korunacak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında gösterilecektir.
- 35.Konut Alanlarındaki yoğunluklar aşağıda belirtildiği şekilde uygulanacaktır:

**KONUT ALANI SEMBOLÜ****(max.)YOĞUNLUK (K/Ha.)**

K1.....	200 K/Ha. (max.)
K2.....	400 K/Ha. (max.)
K3.....	600 K/Ha. (max.)
K4.....	800 K/Ha. (max.)
K5.....	1000 K/Ha. (max.)
K6.....	1200 K/Ha. (max.)

- 36.Ticaret Alanlarında; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, rezidans.....vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- 37.Ticaret Alanlarında yapılaşma şartları aşağıda belirtilen şekilde uygulanacaktır:



TİCARET ALANI SEMBOLÜTİCARET+KONUT(max.)YÜKSEKLİK(metre)

TK1.....	9.50
TK2.....	12.50
TK3.....	15.50
TK4.....	18.50
TK5.....	21.50
TK6.....	24.50
TK7.....	27.50
TK8.....	30.00
TK9.....	36.00

(max.)EMSAL

TK10.....	1.25
TK11.....	1.5
TK12.....	2
TK13.....	2.5
TK15.....	3

TİCARET(max.)YÜKSEKLİK(metre)

T3.....	15.50
T6.....	24.50
T8.....	30.00

(max.)EMSAL

T10.....	1.25
T12.....	2
T13.....	2.5
T14.....	2.75
T15.....	3



- 38.TK sembolü ile gösterilen, ticaret alanlarında; zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak da düzenleme yapılabilir. T sembolü ile gösterilen ticaret alanlarında; bütün katlar ticaret alanıdır.
- 39.Planlama alanında "Özel Koşullu Yapılanma Alanı Sınırı" lejantı ile belirlenen alanda;verilen yoğunluklar ve yükseklikler aşılmamak kaydıyla min.parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> ,TAKSmax.=0.35 ,KAKSmax.=2.25 olacaktır.
- 40.105 pafta,845 ada,121 parselin +0.00 kotunun altında katlı otopark, +0.00 kotunun üstünde 17/4/1968 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plandaki toplam inşaat alanını geçmemek kaydı ile kültür tesisleri,çarşı,lokanta,kafe gibi tesisler ile yeşil alan yapılabilir.
- 41.63 pafta ,679 ada 18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,81 parsellerde ve 82 parselin bir bölümünde Süleyman Nazif Sokağı'nın yol kotunun altı kat otoparkı,yol kotu ve üzeri çocuk bahçesi ve sosyal tesisler sahasıdır.
- 63 pafta ,679 ada 82 parselin bir bölümü mevcut lise ,yine 82 parselin bir bölümü ve 13,14,15,16,17,79 parseller dini tesis alanıdır.
- 42.54 pafta ,405 ada 77,78 ve 106 parseller,156 pafta ,1003 ada 15,16,18,60 parseller,306 pafta ,2007 ada 1 parselin tamamında zemin kotu yeşil alan, zemin kotunun altı katlı otopark olarak düzenlenecektir.
- 43.Planlama alanında 298 pafta,2524 ada,1-2 parsellerin bir kısmı (Abide-i Hürriyet Mecidiyeköy yoluna cepheli yaklaşık 9865m<sup>2</sup>'lik bölümü) ile 58 pafta,418 ada,366-385-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 parsellerin tamamı Transfer Merkezi Alanı olarak ayrılmıştır.İlgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.298 pafta,2524 ada,1-2 parsellerde yer alan spor alanının zemin altında Transfer Merkezi kapsamında otopark yer alabilir.
- 298 pafta,2524 ada,1-2 parsellerde bulunan Transfer Merkezinde:**  
 I.ULAŞIM ALTYAPISI (Toplu taşıma peronları,Taksi indirme-bindirme cepleri,Otopark,Park&Ride)  
 II.TİCARET-HİZMET VE KAMU HİZMET ALANLARI  
 II.I.TİCARET-HİZMET (Bankalar,Döviz büroları,Alışveriş merkezleri, Bürolar,Konaklama alanları)  
 II.II.KAMU HİZMET ALANLARI(Toplantı-Konferans salonları,Fuar Sergi alanları,Kent bilgi panoları,Seyahat acentaları,Lokantalar,Turizm danışma büroları,Kültür-Sanat(sinema-tiyatro))  
 III.REKREASYON ALANLARI yer alabilir.

58 pafta,418 ada,366-385-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 parseller de bulunan Transfer Merkezinde:

I.ULAŞIM ALTYAPISI(Toplu taşıma peronları,Taksi indirme-bindirme cepleri,Otopark,Park&Ride)

II.REKREASYON ALANLARI yer alabilir.

44.Planda Katlı Otopark Alanı olarak ayrılan yerlerde ve Vakıf mülkiyetinde bulunan 157 pafta,1040 ada,14 parsel sayılı yerde imar istikameti mer'i 1/1000 ölçekli U.İ.Planından alınmak suretiyle 1/5000 ölçekli N.İ.Planı doğrultusunda ve avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

45. Planda Katlı Otopark Alanı olarak ayrılan alanların,özel mülkiyette olması halinde,ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak kaydıyla,ilgili şahıslarca Özel K.O.P. olarak kullanılabilir.

- 57 Pafta, 2752 ada, 37-99-100 parseller, çevre yapılanma şartlarını aşmayacak şekilde K.O.P. alanıdır.
- Mecidiyeköy Mah. 298 pafta, 2052 ada, 632 parsel 8.10.1979 t.t.li plandaki şekliyle H=9.50m. "Sinema Konser Salonu" sahasıdır.
- Hazine mülkiyetinde bulunan 36 pafta, 1229 ada, 45 parsel TK5 yapılaşma şartlarında Yönetim Merkezi Alanıdır.
- 246DY II-A Pafta, 9067 ada, 6 parsel "Zemin Altı Otopark" alanıdır.
- 246DY II-B Pafta, 9043 ada, 1-2-3 parseller "Spor Alanı + Zemin Altı Otopark" alanıdır.
- 306 Pafta, 2011 ada, 1 ve 5 parsellerin bir kısmı "Yeşil Alan"dır.
- 298 Pafta, 2526-2527 adaların arasında kalan alan "Parklar ve Dinlenme Alanı" ile "Belediye Sağlık Tesisi" alanıdır.
- 311 Pafta, 2013 ada, 39-.....47-80-50-.....59 parseller TK12 lejantında "Ticaret + Konut" alanıdır.
- 105 Pafta, 845 adayı kapsayan 15.1.1986 t.t.li 1/1000 ölçekli Valikonağı Devamı Teşvikiye Tadilat Planında yeşil saha olan alan, "Parklar ve Dinlenme" alanıdır.





BN. REFKA GÜRSOĞA AIT APT. PLANI Ö:1/50.

KAZIŞI - ~~YERLİ~~

DAĞA N° = 129

HAZIRLIĞI - ~~YERLİ~~

ACA N° = 754

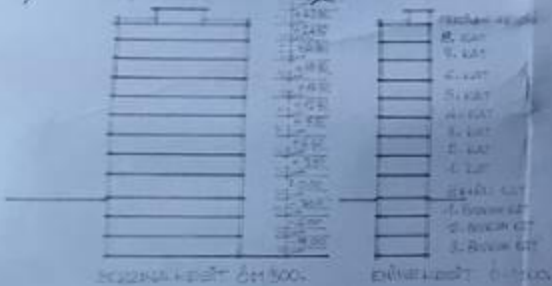
SOKAĞI - ~~YERLİ~~ HALATZASARI CAD.

DAĞEL N° = 11



VAKİFET PLANI ÖLÇEK: 1/500.

01/2007 sayılı inşaat itihakut ed. y. ile taml edil



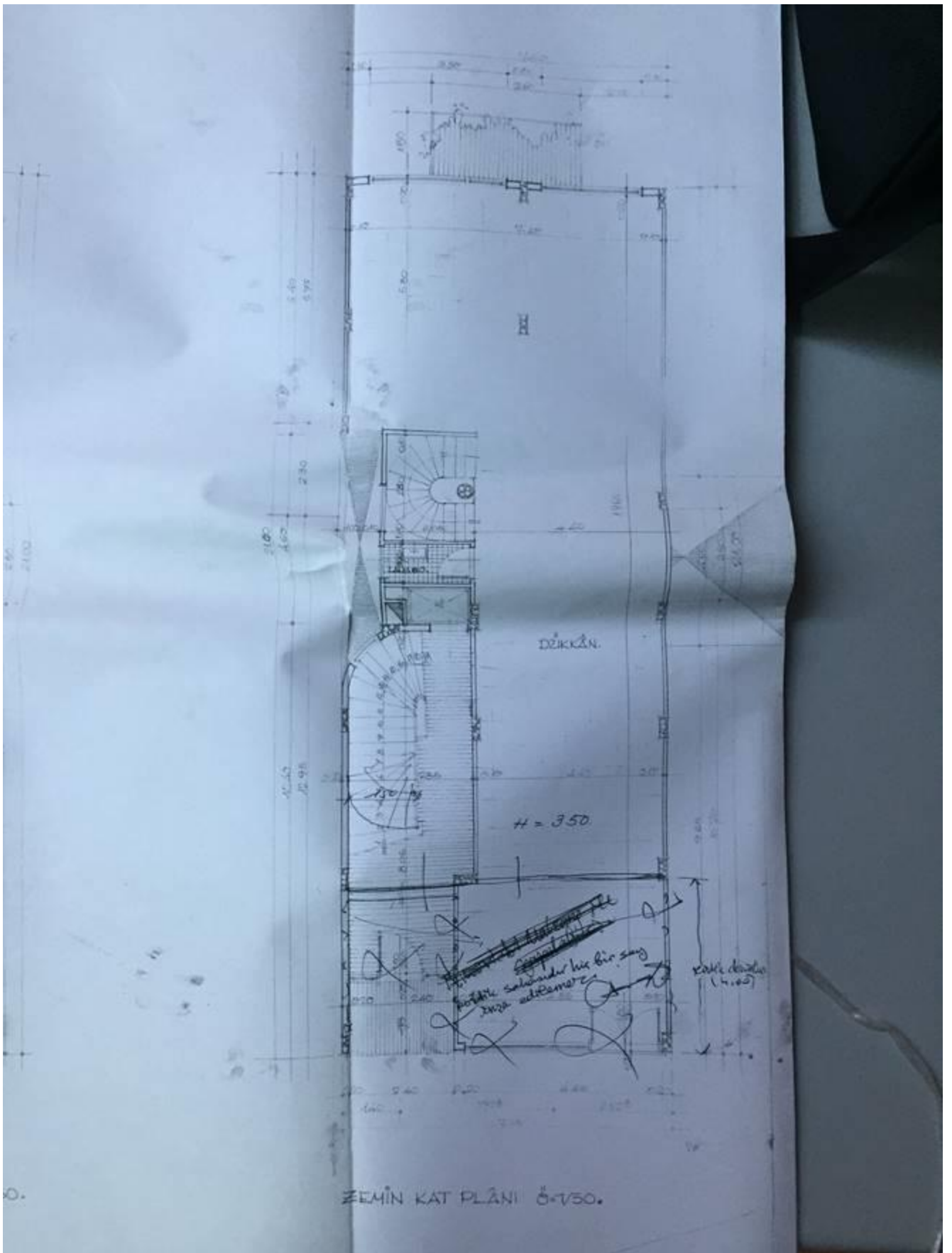
VAKİFET PLANI ÜSTÜNE DÜŞENİNİN ÖLÇEK: 1/500.

İnşaatın cinsi	Betonarme Karkas	MİMARİ PROJE TESCİL ÇİLMİŞTİR 11.2 Temmuz 2001
İnşaatın alanı	1995 m <sup>2</sup>	
Kat sayısı (Bina)	12 KAT	
Bu binala inşaat	7.65 m	
Bir katın yüksekliği	3.50 m	
Harabotlu yüksek.	200 m <sup>2</sup>	

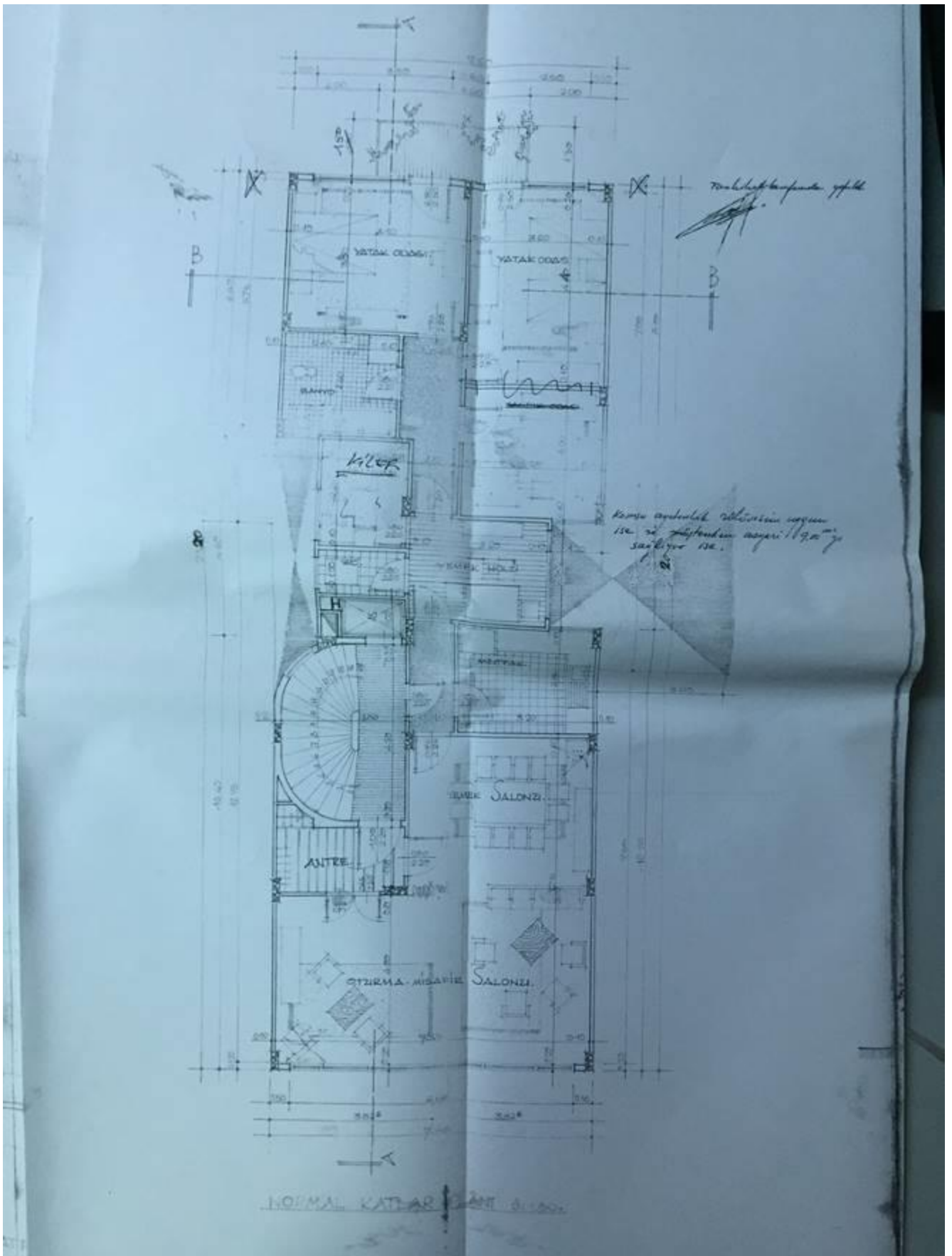


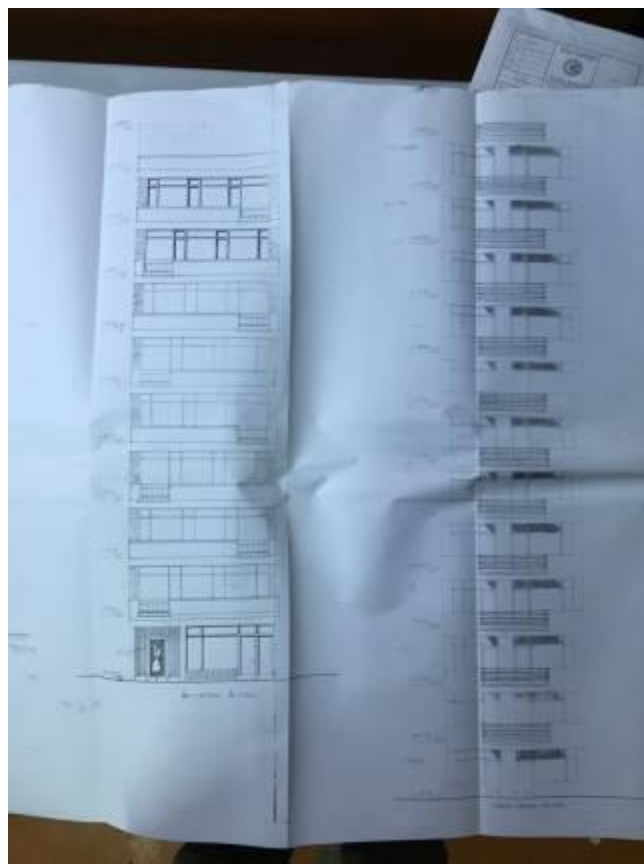
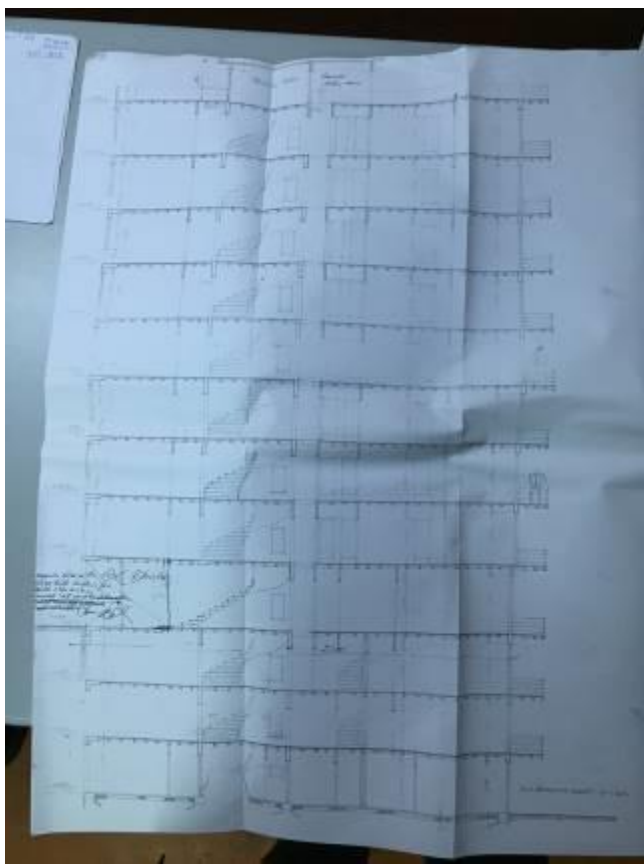






ZEMİN KAT PLANI Ö-350.



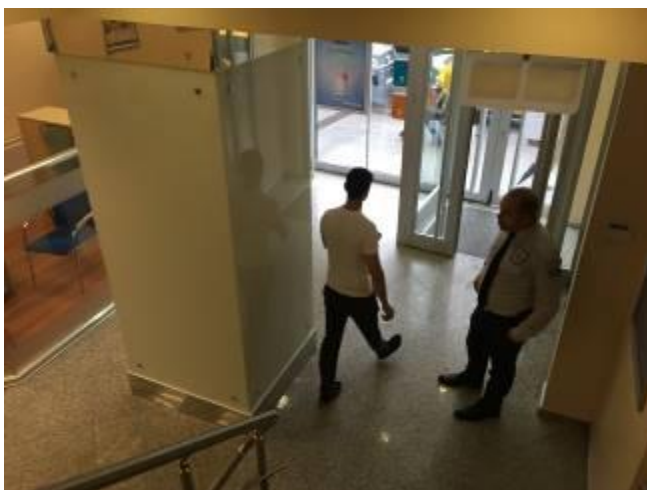






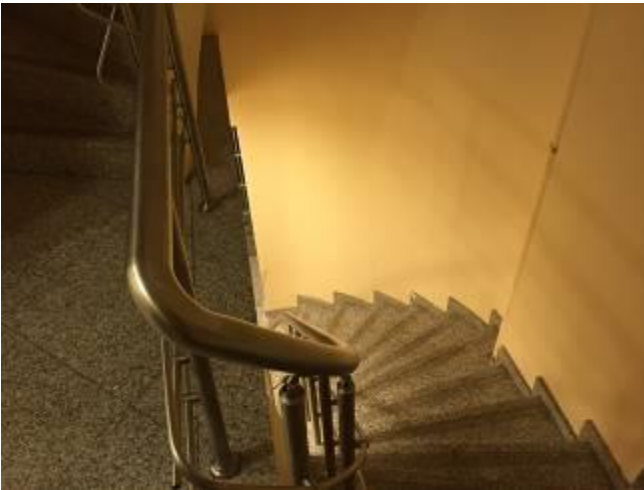












ADI - SOYADI: Kadir Levent KOCAELİ

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

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA  
DEĞERLEME HİZMETİ

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

TELEFON NO: 0554 872 17 40

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

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Ankara 25.09.1975

T.C. KİMLİK NO:19267605590

**EĞİTİM BİLGİLERİ:**

Mezun olunan bölüm: Jeoloji Mühendisliği  
Fakülte: Mühendislik Fakültesi  
Üniversite: İstanbul Üniversitesi  
Mezuniyet yılı: 1996

Mezun olunan bölüm: İşletme  
Fakülte: İşletme Fakültesi  
Üniversite: Anadolu Üniversitesi  
Mezuniyet yılı: 2010

**DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:**

Değerleme sektöründe çalıştığı kurum isim: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Görevi: Gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı  
Görev yaptığı tarih: 30.03.2010-devam ediyor.  
Kadrolu olarak rapor düzenlenen banka veya kurumlar: T.Vakıflar Bankası T.A.O., T.C.  
Ziraat Bankası, T. Halk Bankası, Bank Asya, Arap Türk Bankası, Denizbank, Ingbank, Ziraat  
Finansal Kiralama, Vakıf Finansal Kiralama, Vakıfbank Emekli Sandığı Vakfı, TSK  
Mehmetçik Vakfı, Kızılay, vb

**DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:**

Notebook Mağazacılık İstanbul(Avr.) 07.2009 - 02.2010 Mağaza Müdürü Tam Zamanlı  
mağaza yönetimi  
Mng Kargo İstanbul(Avr.) 07.2008 - 05.2009 Şube Müdürü Tam Zamanlı Şube işleyişi  
Doğan Müzik Kitap Mağ. A.Ş. İstanbul(Avr.) 12.2001 - 03.2008 Mağaza Müdürü Tam  
Zamanlı Mağazacılık  
Trevi Türk A.Ş. İstanbul(Avr.) 10.2000.-10.2001 Şantiye Şefi Tam Zamanlı  
Smp Engineering Ltd.Şti. Ankara 03.1998.-10.2000 Şantiye Şefi Tam Zamanlı  
Bülent Kiper müh.ltd.şti. Ankara 02.1997 - 03.1998 İşletme Şefi Tam Zamanlı

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

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu





Tarih : 31.05.2013

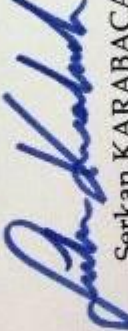
No : 402351

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Kadir Levent KOCAELİ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

**BAHADIR ERDİL**

Bahçelievler Mah. İpek Sok.

Koza 14 D: 18

Bahçelievler / İSTANBUL

Tel : 0212 554 04 34

Cep : 0532 3702936

E-mail : [bahadir@yahoo.com](mailto:bahadir@yahoo.com), [bahadir.erdil@gmail.com](mailto:bahadir.erdil@gmail.com)**EĞİTİM:**

1997 – 2002 Marmara Üniversitesi, İstanbul (İngilizce)

Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü.

Mezuniyet derecesi: 2.89/ 4.00

1993 – 1996 İzmit Gazi Lisesi. Matematik bölümü.

Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

**PROFESYONEL TECRÜBE:**

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

- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Şef)

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

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

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

2001 – Ağustos, İzaydaş, staj (4 hafta)

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

**BİLGİSAYAR:**

14 yıllık bilgisayar kullanma deneyimi.

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

İyi derecede FORTRAN, Excel Macro programlama dilleri bilgisi.

İyi derecede AUTOCAD kullanma bilgisi.

**YABANCI DİL:**

İyi derecede İngilizce.

**SERTİFİKALAR:**

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

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

ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

**KİŞİSEL:**

Doğum tarihi : 15.05.1979, İzmit / KOCAELİ

Askerlik Durumu : Tamamlandı

Medeni Hali : Evli

Ehliyet : B sınıfı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.10.2009

No : 401085

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Bahadır ERDİL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGÜT  
BAŞKAN