



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

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

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-20

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 / 2018-HALGYO-20
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal, Balo Mevkiinde yerleşik ve tapuda 338 ada, 8 parselde; <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.B.Kat 1 B.B. numaralı "Pavyon",</li> <li>• Zemin-Asma kat '2 B.B. numaralı 'Asma Katlı Dükkan",</li> <li>• 1.N.kat 3 B.B. numaralı "3,4,5,6,7 no.lu odalar",</li> <li>• 1.N.Kat 4 B.B. numaralı "8,9 no.lu odalar (Büro)",</li> <li>• 2.N.Kat 5 B.B. numaralı "10,11,12,13,14, no.lu odalar (Büro)",</li> <li>• 3.N.Kat 6 B.B. numaralı "15,16,17,18,19 no.lu odalar (Büro)",</li> <li>• 4.N.Kat 7 B.B. numaralı "20,21,22,23,24 no.lu odalar (Büro)",</li> <li>• 5.N.Kat 8 B.B. numaralı "25,26,27,28,29 no.lu odalar (Büro)",</li> <li>• 6.N.Kat 9 B.B. numaralı "30,31,32,33,34 no.lu odalar (Büro)" vasfıyla kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.</li> </ul>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2018 / 2018-HALGYO-20
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	26.12.2018 tarihinde farklı saatlerde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; <p><b>*BEYAN:</b> Yönetim Planı: 07.05.1986 (-1)</p> <p><b>**İRTİFAK:</b> M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (01.11.1965 tarih 6773 yevmiye) bulunmaktadır.</p>
<b>İMAR DURUMU</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 338 ada, 8 numaralı parsel; 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. <p>28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul 1 No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile dilekçemize cevap tarafımıza ulaşmamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.</p>
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ;</b> <b>TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 28.471.000,-TL</b> (YİRMİSEKİZMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBİRBİNTÜRLİRASI) <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 142.600,-TL/AY</b> (YÜZKIRKİKİBİNALTIYÜZTÜRLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.711.200,-TL/YIL</b> (BİRMİLYONYEDİYÜZONBİRBİNİKİYÜZTÜRLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	6-7
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16-17
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	17
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	17
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-...-25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27-29
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>29</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	29-...-33
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>33</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	33
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	33
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	34
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	34
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	34
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	34
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	34
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	34-35
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	35
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	35-36
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	36

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	37
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	37
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>37</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	37-38
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	39
<b>7 – SONUÇ</b>	<b>39-40</b>
<b>8 – EKLER</b>	<b>40</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	40
8-2 Fotoğraflar	41-...-45
8-3 Belgeler	46-...-76
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	77
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	78
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	78
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	79
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	80
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	81

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde 2018-HALGGYO-20 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

26.12.2018 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) ve Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde 26.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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

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

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

### **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

#### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

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

#### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

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

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

#### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

#### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır. Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

### **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

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

##### **İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri 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'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindedir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



<sup>1</sup> İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### **Coğrafi ve Topoğrafi Yapı**

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve güldür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

### **Kentleşme**

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve



Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlandırılmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

### Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Ataşehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avcılar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultanazizi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Uskudar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	<b>İSTANBUL</b>	<b>14.804.116</b>

### Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan



Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

### ***Ticaret ve Sanayi***

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

### ***Tarım ve Hayvancılık***

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da

piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

### **Ormancılık ve Madencilik**

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

### **Turizm**

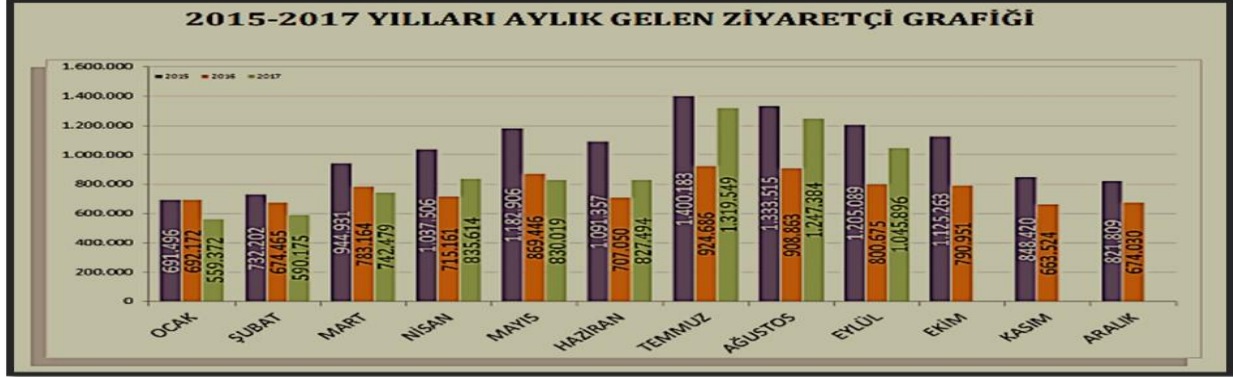
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.<sup>2</sup>

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI						
	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre Değişim Oranı (Aylık)	2016'ya Göre Değişim Oranı (Kümülatif)
	2016	2017	2016	2017		
OCAK	1.170.333	1.055.474	692.172	559.372	-19,2	-19,2
ŞUBAT	1.240.633	1.159.833	674.465	590.175	-12,5	-15,9
MART	1.652.511	1.587.007	783.164	742.479	-5,2	-12,0
NİSAN	1.753.045	2.070.322	715.161	835.614	16,8	-4,8
MAYIS	2.485.411	2.889.873	869.446	830.019	-4,5	-4,7
HAZİRAN	2.438.493	3.489.940	707.050	827.494	17,0	-1,3
TEMMUZ	3.468.202	5.075.961	924.686	1.319.549	42,7	6,3
AĞUSTOS	3.183.003	4.658.463	908.663	1.247.384	37,3	10,8
EYLÜL	2.855.397	?	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

<sup>2</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artırmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.<sup>3</sup>



Yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 2017 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi değerleri 2016 yılındaki değerleri aşmış olup, 2015 yılı değerlerine yaklaşmıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" 540 konaklama tesisinin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığında "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

## Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.

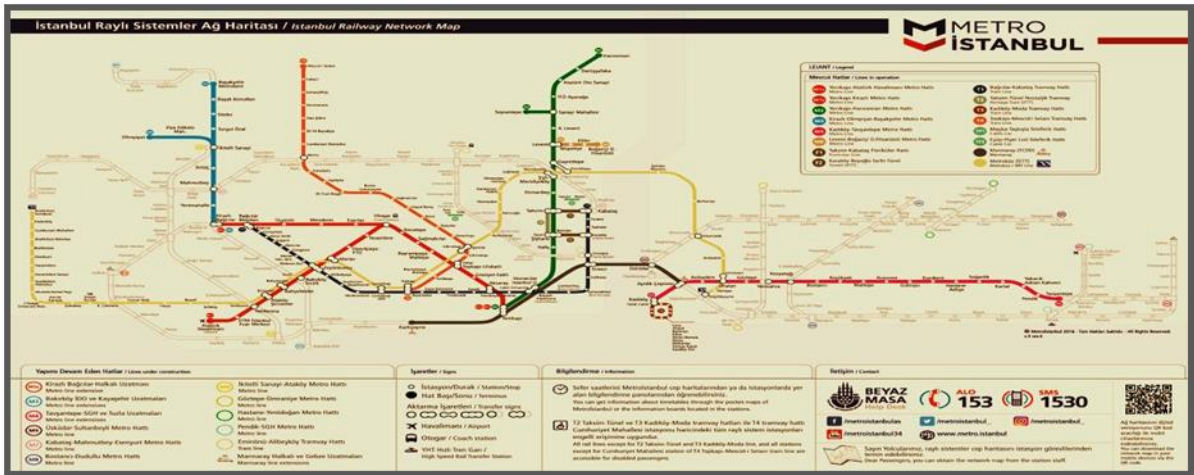
<sup>3</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



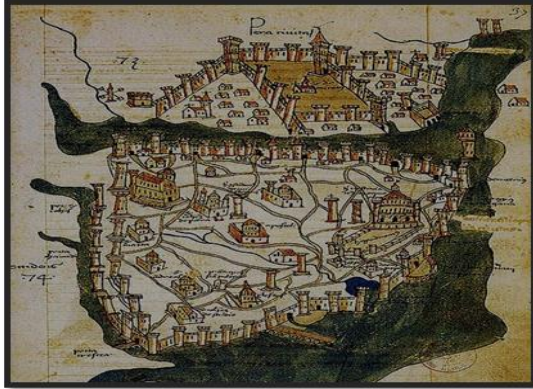
İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

### Beyoğlu İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>4</sup>

Beyoğlu ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında konumlu olup, kuzeyinde Şişli, doğusunda Beşiktaş ilçeleri; doğusunda İstanbul Boğazı ve güneyi ile batısında Haliç yer almaktadır. Beyoğlu ilçesi, 45 mahalle, 8.76 km<sup>2</sup> alana ve 238.762 nüfusa sahiptir.



Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, genel olarak başlık/bahçelik olup, içerisinde az sayıda yapı yer almaktaydı. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturmuştur.



1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştır. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmiştir. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler yer almıştır. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmış olup, 18. yüzyıl sonunda, İstiklal caddesinde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşap olarak inşa edilmiştir.

<sup>4</sup> Beyoğlu ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişim göstermiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu dönemde Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlere göre büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun uluslararası ticaret merkezi Beyoğlu olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde olup, 19. yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişken, ikinci yarısında Galatasaray ile Taksim arası gelişim göstermiştir. Beyoğlu, kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro bulunmaktaydı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştır. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmiştir. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazanmıştır. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi göstermiştir. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azaltmıştır.

Beyoğlu, önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 338 Ada / 8 Parsel</b>	
<b>İLİ</b>	: İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	: BEYOĞLU
<b>MAHALLESİ</b>	: HÜSEYİNAGA
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: İSTİKLAL, BALO
<b>CİLT</b>	: 1
<b>SAYFA</b>	: 199
<b>SINIRI</b>	: PLANINDADIR.
<b>PAFTA NO</b>	: 5
<b>ADA NO</b>	: 338
<b>PARSEL NO</b>	: 8
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 195 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI
<b>MALIKI /HİSSE</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	x
<b>ARSA</b>	KAT İRTİFAKI TARLA
	CİNS TASHİHİ DEVRE MÜLK

### AŞAĞIDA DETAYLANDIRILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM TAŞINMAZLARIN;

**TAPU TARİHİ** : 28.10.2010 **YEVMIYE NO** : 8853

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

### 3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarihinde müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki beyan ve irtifak hakkı mevcuttur;

\***BEYAN**: Yönetim Planı: 07.05.1986 (-1)

\*\***İRTİFAK**: M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI. Malik/Lehdar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi (01.11.1965 tarih, 6773 sayı ile)





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

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

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

### **3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

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

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa ve herhangi bir konu olmamıştır.

### **3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

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

### **3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

#### **Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0.57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



#### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018		Kasım 2017	
	(%)			
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44		1,49	
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79		11,16	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62		12,98	
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63		10,87	

#### Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,44</b>	<b>20,79</b>	<b>21,62</b>	<b>15,63</b>	<b>395,48</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

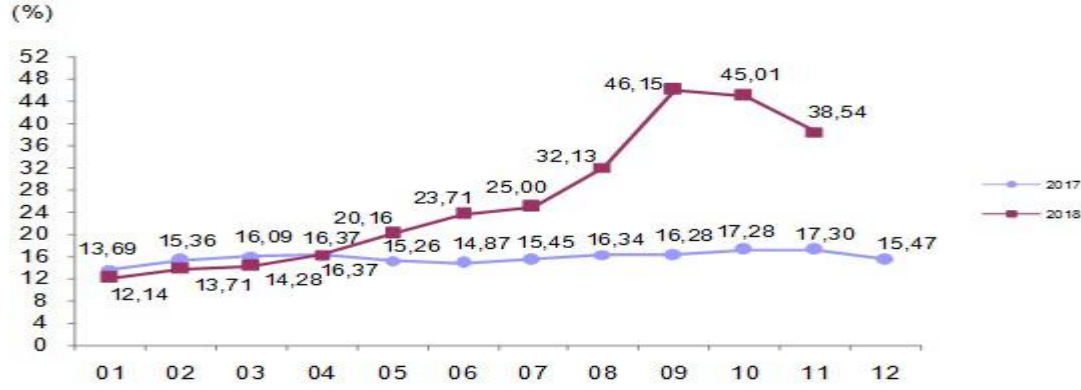
## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100] (%)

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

### Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100] (%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taşocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

## Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara mali	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim mali	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim mali	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye mali	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

## İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

## Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir

önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

### Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m2 iken bunun 54,9 milyon m2'si konut, 31,3 milyon m2'si konut dışı ve 19,6 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m2 ile Ankara, 5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

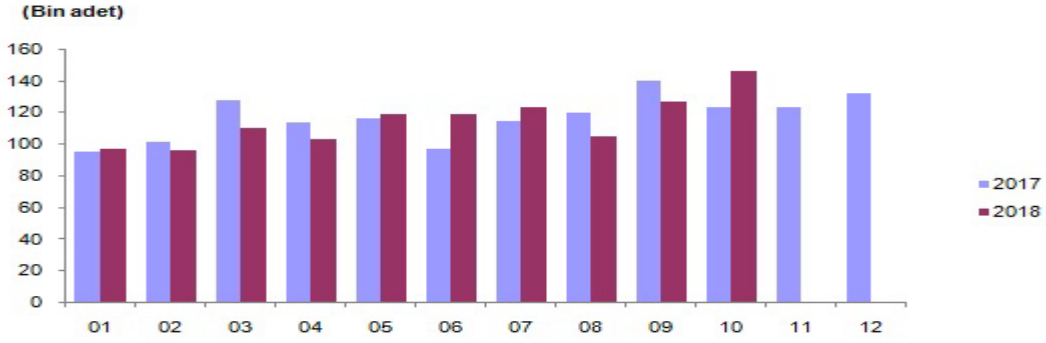
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

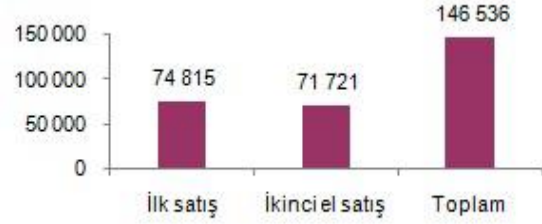
## Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

## Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



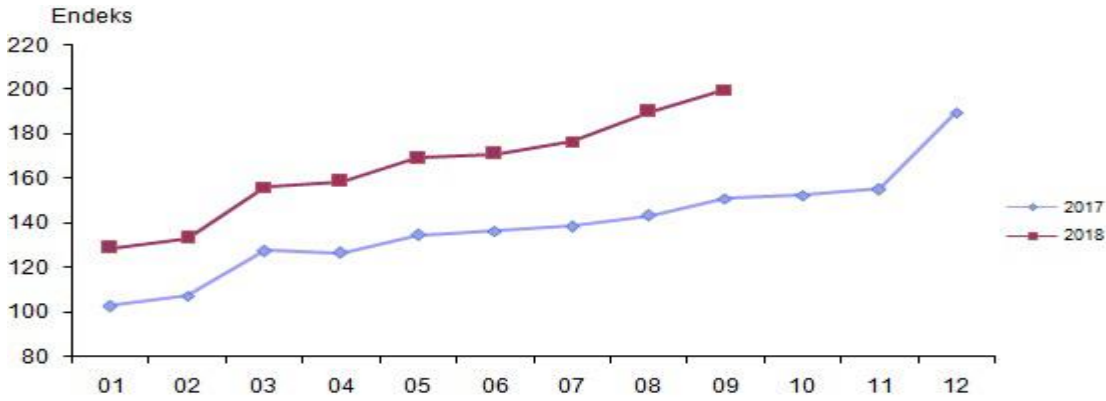
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

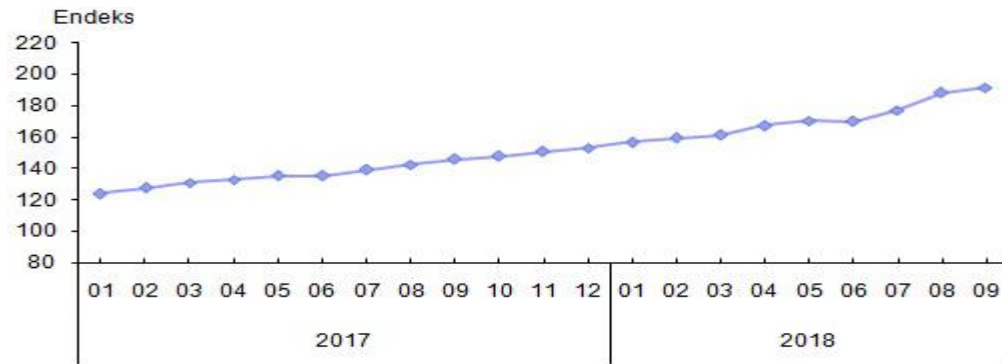
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk

defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



### Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir





önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

### **Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]**

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

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

#### **İmar Durumu**

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 338 ada 8 numaralı parsel; 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.

2 8.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul 1 No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

\*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. **İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

\*Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 338 ada, 8 parsel üzerinde "İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" olması nedeni ile imar durumu iptalinden olumsuz olarak etkilenmemektedir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **Mimari Proje**

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

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

### **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

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

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

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

### **Yapı Denetim**

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

### **Ceza/Tutanak**

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

## **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 41.034301 K – 28.97874 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, No:72, Balo Sokak No:2 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin bilinen



yerlerinden olan Taksim Meydanı'ndan güneybatı yönde İstiklal Caddesi yönünde yaklaşık 510 metre gidildikten sonra sağda konumlu taşınmazların da içerisinde bulunduğu binaya ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Bölge genel itibariyle cadde cepheli olan 6-7 katlı tarihi binalardan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Taksim Meydanı, Gezi Parkı, Galatasaray Lisesi, Demirören AVM, Beyoğlu Emek Sinemaları, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü, Beyoğlu Belediyesi, TRT Stüdyoları ve Konsolosluklar bulunmakta olup sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, okul, cami, sağlık ocağı, park vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

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

#### **Ana Gayrimenkul**

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

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

Binada 1, 2, 3, ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar iç hacimden irtibatlandırılmış ve sirkülasyon için merdiven yapılmış olup tek hacim olarak kullanılmaktadır. 5,6,7,8,9 bağımsız bölümler boş olup kullanılmamaktadır.

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

#### **Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm Numaralı "Pavyon" Özellikleri;**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün zemin ve asma katında yer almakta olan 565/1410 arsa paylı 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; zemin ve asma katta, yaklaşık brüt 148,59 m<sup>2</sup> zemin kat 148,59m<sup>2</sup> asma kat kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinden girişi sağlanmaktadır. Taşınmaz banka şubesi tarafından kullanılmakta olup, kullanım amacına göre

iç hacminde değişiklik yapılmıştır. Taşınmazda zeminler granit kaplama, ofis hacimlerinde laminant parke kaplama ve ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarları kuru mahallerde saten alçı üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları granit, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir. Zemin katta Beyoğlu Belediyesinin irtifak hakkının bulunduğu alan proje üzerinde çizilerek iptal edilmiştir. Kesitlerde bu alan boş gözükme olup, yerinde yapılan incelemelere göre bu alan kapatılarak banka şubesi alanına dâhil edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 1. normal katında yer almakta olan 115/410 arsa paylı 3,4,5,6,7 no.lu odalar nitelikli 3 bağımsız bölüm ve 41/141 arsa paylı 8,9 no.lu odalar (Büro) nitelikli 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; bağımsız bölüm numaraları yazılmamış olup, sınırları belli değildir. 7 adet oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 186,59 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz banka şubesi tarafından kullanılmakta olup, kullanım amacına göre iç hacimlerde değişiklik yapılmıştır. Taşınmazda zeminler granit kaplama, ofis hacimlerinde laminant parke kaplama ve ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarları kuru mahallerde saten alçı üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları granit, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 3. normal katında yer almakta olan 107/1410 arsa paylı 6 bağımsız bölüm numaralı 15,16,17,18,19 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 4. normal katında yer almakta olan 95/1410 arsa paylı 7 bağımsız bölüm numaralı 20,21,22,23,24 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 5. normal katında yer almakta olan 95/1410 arsa paylı 8 bağımsız bölüm numaralı 25,26,27,28,29 no.lu odalar (Büro) nitelikli



taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün 6. normal katında yer almakta olan 90/1410 arsa paylı 9 bağımsız bölüm numaralı 30,31,32,33,34 no.lu odalar (Büro) nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 5 oda, mutfak, wc ve kat merdiveni hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 152 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, kat holü ve kat merdiveninde granit kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Duvarlar kuru mahallerde saten alçı üzeri boyalı, ıslak hacimlerde tavana kadar fayans kaplamadır.

### ***BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI***

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

**NOT:** Emsal taşınmazların zemin kat birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı, 2. bodrum katın 1/10'u, 1. bodrum katın ve çatı katın 1/5'i, asma katın ve 1. normal katın 1/3'si, diğer katların ¼'ü dikkate alınmıştır.

#### **SATILIK DÜKKAN/BİNA EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1: EVC EMLAK: 0 (216) 464 40 05**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, bodrum + zemin + 3 normal katlı+ çatı katı olmak üzere toplam 480 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 6.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ara sokakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		32.902-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	193 m <sup>2</sup>	31.257,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		46.885,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: REALTY WORD MOZAIK: 0 (212) 251 55 55**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan bodrum + zemin + 4 normal katlı olmak üzere toplam 420 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 5.500.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ara sokakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		30.387-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	181 m <sup>2</sup>	28.867,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		46.188,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0 (554) 337 1658**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 6 katlı her katı 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş hanı 30.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak dezavantajlı olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 35 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	770 m <sup>2</sup>	38.961-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		37.013,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		49.968,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: AYTM GAYRİMENKUL: 0 (530) 348 20 29**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 4 katlı her katı 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 16.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak dezavantajlı olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	407 m <sup>2</sup>	40.540-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		38.514,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		50.068,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: TURİYAP BEYOĞLU: 0 (212) 244 85 00**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede pasaj içerisinde yer alan, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak dezavantajlı olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	33.571-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		31.893,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		51.029,-TL/m <sup>2</sup>

**SATILIK OFİS EMSALLERİ :**

**EMSAL 1: ASİTONE EMLAK: 0 (212) 243 43 28**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis katı 2.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak avantajlı olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	130 m <sup>2</sup>	19.230-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		17.330,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		15.577,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: ASİTONE EMLAK: 0 (212) 243 43 28**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis katı 575.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak dezavantajlı olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde %55 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5 m <sup>2</sup>	11.500-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		10.925,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		16.933,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: N-JOY EMLAK: 0 (212) 244 85 00**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis katı 2.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak avantajlı olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	25.000-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		22.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		16.875,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

**EMSAL 1: RESETHANE GRUP GAYRİMENKUL: 0 (212) 288 12 88**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 35.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın m<sup>2</sup> sinin küçük olmasından dolayı birim fiyatının yüksek olduğu ve konum olarak avantajlı olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 20 oranında konum ve nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	500, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		450, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		360, TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: ER YAPI GAYRİMENKUL: 0 (212) 278 08 83**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 40.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın m<sup>2</sup> sinin küçük olmasından dolayı birim fiyatının yüksek olduğu ve konum olarak avantajlı olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 20 oranında konum ve nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	75 m <sup>2</sup>	533, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		480, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		384, TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0 (532) 241 90 37**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 45.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal konum olarak dezavantajlı olması göz önünde bulundurulurken pozitif yönde % 5 oranında konum düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	375, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		356, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		374, TL/m <sup>2</sup> /ay

**KİRALIK BÜRO EMSALLERİ :**

**EMSAL 1: REMAX FOREVER: 0 (212) 252 84 34**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bulunduğu binanın 3,4 ve 5. katında konumlu 3 kattan oluşan toplamda 477 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan fakat 450 m<sup>2</sup> olduğu tahmin edilen ofis katları 15.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum olarak dezavantajlı olması göz önünde bulundurulurken pozitif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	34, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		32, TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		44, TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: OLEA GAYRİMENKUL: 0 (0212) 318 32 02**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 1. katta konumlu toplam 250 m<sup>2</sup> alanlı ofis katı 15.750,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibarıyla dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	250 m <sup>2</sup>	63,- TL/ m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		60,- TL/ m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		66,- TL/ m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: OLEA GAYRİMENKUL: 0 (0212) 318 32 02**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan teras katta konumlu toplam 450 m<sup>2</sup> alanlı ofis katı 28.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibarıyla dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	63,- TL/ m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		56,- TL/ m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		46,- TL/ m <sup>2</sup>



#### **EMSAL 4: RESETHANE GAYRİMENKUL: 0 (0212) 288 12 88**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 1. katta konumlu toplam 22 m<sup>2</sup> alanlı ofis katı 1.600,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibarıyla dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	22 m <sup>2</sup>	72,- TL/ m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		65,- TL/ m <sup>2</sup>

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

### **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

##### **Olumlu Etkenler:**

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

##### **Olumsuz etken:**

- Bölgede trafik ve otopark problemi bulunmasına karşın otoparkının olmaması,
- İstiklal Caddesi üzerinde araç trafiğinin yasak olması.
- 

#### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

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

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

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

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

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

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

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

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

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

##### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın

pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmış ve 48.828,-TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiş konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat için **49.000,- TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri takdir edilmiş ve diğer katlar kullanıma göre indirgenmiştir (zemin katın tamamı, bodrum katın ve çatı katın 1/5'i, asma katın ve 1. normal katın 1/2'si, diğer katların 1/3'ü). Anılan yöntemle göre taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri **28.741.669,- TL** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	9.800,00 TL	1.828.582,00 TL
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	49.000,00 TL	7.280.910,00 TL
		Asma	148,59	24.500,00 TL	3.640.455,00 TL
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	24.500,00 TL	4.571.455,00 TL
4	8,9 Nolu Odalar (Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar (Büro)	2	152	16.333,33 TL	2.482.666,67 TL
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar (Büro)	3	152	16.333,33 TL	2.482.666,67 TL
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar (Büro)	4	152	16.333,33 TL	2.482.666,67 TL
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar (Büro)	5	152	16.333,33 TL	2.482.666,67 TL
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar (Büro)	6	152	9.800,00 TL	1.489.600,00 TL
<b>Toplam</b>			<b>1.430,36</b>		<b>28.741.668,67 TL</b>

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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan ofis ve dükkan kira bedelleri incelenmiştir. Yapılan piyasa araştırması neticesinde m<sup>2</sup> birim kira değeri dükkanlar için 373,-TL/m<sup>2</sup>/ay, 1. kattaki ofis için 65,-TL/m<sup>2</sup>/ay diğer katlar için 45,-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat dükkan için **370,-TL/m<sup>2</sup>/ay**, 1. kattaki ofis için **65,-TL/m<sup>2</sup>/ay** diğer katlar için **45,-TL/m<sup>2</sup>/ay** birim kira bedeli takdir edilmiştir. Sonuçta taşınmaza toplam **142.603,-TL** aylık kira bedeli hesap edilmiştir.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	74,00 TL	13.807,66 TL
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	370,00 TL	54.978,30 TL
		Asma	148,59	185,00 TL	27.489,15 TL
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	65,00 TL	12.128,35 TL
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	45,00 TL	6.840,00 TL
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	45,00 TL	6.840,00 TL
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	45,00 TL	6.840,00 TL
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	45,00 TL	6.840,00 TL
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	45,00 TL	6.840,00 TL
<b>Toplam</b>			<b>1.430,36</b>		<b>142.603,46 TL</b>

Mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak brüt kira çarpanı yer aldığı bölge için, bölgede yapılan araştırmalara ve daha önce edinilen tecrübelerle göre dükkan için yaklaşık ortalama 16 yıl, ofis katları için yaklaşık ortalama 18 yıl olarak takdir edilmiştir. Buna göre bina değeri **28.200.664,-TL** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	74,00 TL	13.807,66 TL	16	2.651.070,72 TL
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	370,00 TL	54.978,30 TL	16	15.833.750,40 TL
		Asma	148,59	185,00 TL	27.489,15 TL		
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	65,00 TL	12.128,35 TL	16	2.328.643,20 TL
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)						
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	45,00 TL	6.840,00 TL	18	1.477.440,00 TL
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	45,00 TL	6.840,00 TL	18	1.477.440,00 TL
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	45,00 TL	6.840,00 TL	18	1.477.440,00 TL
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	45,00 TL	6.840,00 TL	18	1.477.440,00 TL
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	45,00 TL	6.840,00 TL	18	1.477.440,00 TL
<b>Toplam</b>			<b>1.430,36</b>		<b>142.603,46 TL</b>		<b>28.200.664,32 TL</b>

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

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

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

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

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

### 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

B.B. NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV DAHİL)
1	1.828.582,00 TL	2.651.070,72 TL	2.239.826,36 TL	2.642.995,10 TL
2	10.921.365,00 TL	15.833.750,40 TL	13.377.557,70 TL	15.785.518,09 TL
3,4	4.571.455,00 TL	2.328.643,20 TL	3.450.049,10 TL	4.071.057,94 TL
5	2.482.666,67 TL	1.477.440,00 TL	1.980.053,33 TL	2.336.462,93 TL
6	2.482.666,67 TL	1.477.440,00 TL	1.980.053,33 TL	2.336.462,93 TL
7	2.482.666,67 TL	1.477.440,00 TL	1.980.053,33 TL	2.336.462,93 TL
8	2.482.666,67 TL	1.477.440,00 TL	1.980.053,33 TL	2.336.462,93 TL
9	1.489.600,00 TL	1.477.440,00 TL	1.483.520,00 TL	1.750.553,60 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>28.741.668,67 TL</b>	<b>28.200.664,32 TL</b>	<b>28.471.166,49 TL</b>	<b>33.595.976,46 TL</b>



<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	28.741.669,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	28.200.664,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	28.471.166,-TL <b>~28.471.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>~142.600,-TL</b>

## **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.

28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul 1 No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. Dolayısı ile imar durumunun belirsizliğini koruduğu öğrenilmiştir.

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

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

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

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



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

Konu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-18	14.12.2016	23.344.000,-TL
2017-HALKGYO-23	21.12.2017	26.240.000,-TL

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

**Toplam KDV Haric Piyasa Değerinin;**  
**28.471.000,-TL (YİRMİSEKİZDÖRTYÜZYETMİŞBİR BİNTÜRLİRASI)**

**Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**  
**33.595.780,-TL**  
**(OTUZÜÇMİLYONBEŞYÜZDOKSANBEŞBİN YEDİYÜZSEKSENTÜRLİRASI)**

**Toplam KDV Haric Aylık Kira Değerinin;**  
**142.600,-TL/AY (YÜZKIRKİKİBİNALTIYÜZTÜRLİRASI/AY)**

**Toplam KDV Haric Yıllık Kira Değerinin;**  
**1.711.200,-TL/YIL (BİR MİLYON YEDİYÜZ ONBİR BİNİKİ YÜZTÜRLİRASI/YIL)**  
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

### Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

Değerlemeye konu taşınmaz 3-B yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre 966,-TL olarak alınmıştır.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Sigorta Değeri (TL)	Sigorta Esas Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	966,00 TL	180.245,94 TL
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	966,00 TL	287.075,88 TL
		Asma	148,59	966,00 TL	
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	966,00 TL	180.245,94 TL
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	966,00 TL	146.832,00 TL
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	966,00 TL	146.832,00 TL
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	966,00 TL	146.832,00 TL
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	966,00 TL	146.832,00 TL
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	966,00 TL	146.832,00 TL
<b>Toplam</b>			<b>1.430,36</b>		<b>1.381.727,76 TL</b>



Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 5,2609 TL, 1 EURO: 6,0280 TL - Satış; 1 USD: 5,2704 TL, 1 EURO: 6,0388 TL

İşbu **2018-HALGGYO-20** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2018  
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2018)

Saygılarımızla,

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi Binası Kat: 5. Kat No: 200-201 - Galatasaray/İSTANBUL Tic. Sic. No: 274900 - Şirket Sic. No: 274900 A ARTIBİR www.artibir.com.tr - Tic. Sic. No: 274900</small>

### BÖLÜM 8 - EKLER

#### 8-1 Uydu Fotoğrafı





**8-2 Fotoğraflar**





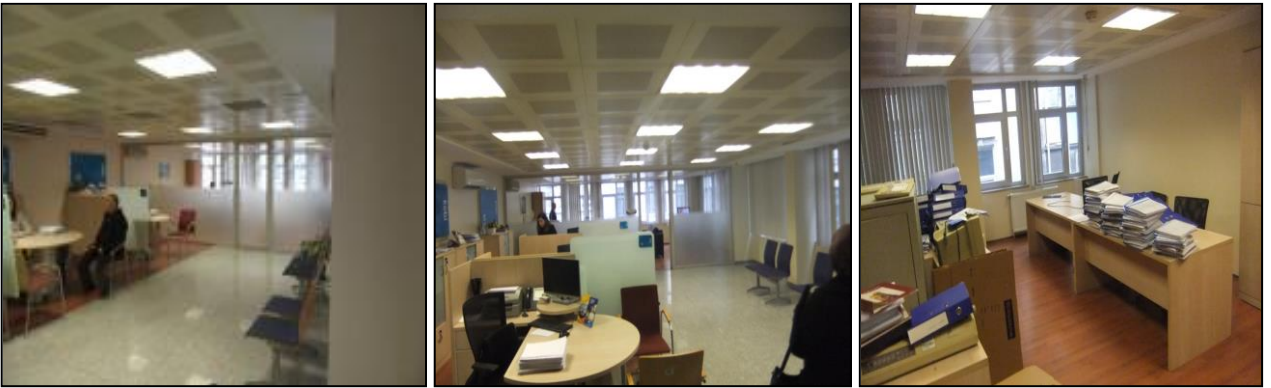
**1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI PAVYON**



**2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI ASMA KATLI DÜKKÂN**

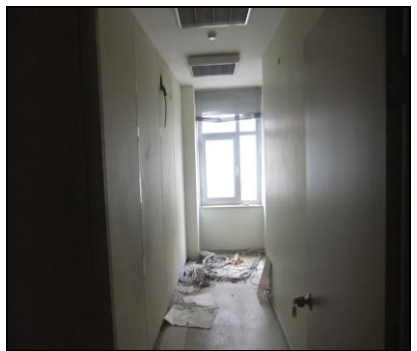


**3 VE 4 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜROLAR**





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





**ÇATI KATI**



**8-3 BELGELER**  
**PROJE**

**KAMER ŞAHBAZ**  
MÖH. MİMAR  
Dipl. No. 000  
Oda No. 548  
Bel. Sicil No. 11  
Gömrük Sok. Kocak Hiss 4/8  
GALATA - İSTANBUL

1965

İmar №: 4900

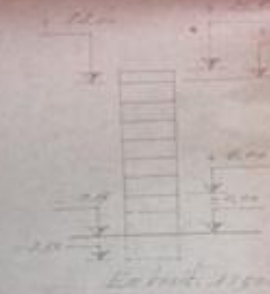
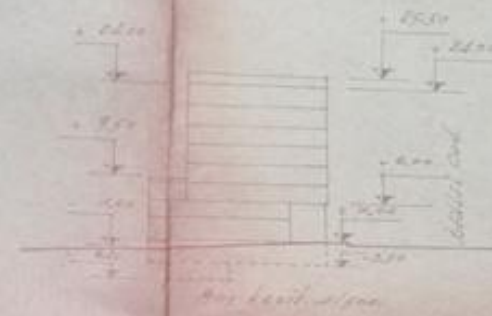
No. 111  
TEKİR EDİLMİŞTİR  
19.6.965

5 Beyoğlu Mah. Hüseyinpaşa 3. katlı  
par. 64/6343 sayılı ruhsat proje  
binim tadilatı

22/5/965-3958

**Ruhsat**  
CH No: 5/1965/8  
Tarih: 26-7-2015


OYAL İŞHANI İNŞAATI.  
 TABİLAT PROJESİ  
 MİKYASI: 1/50.

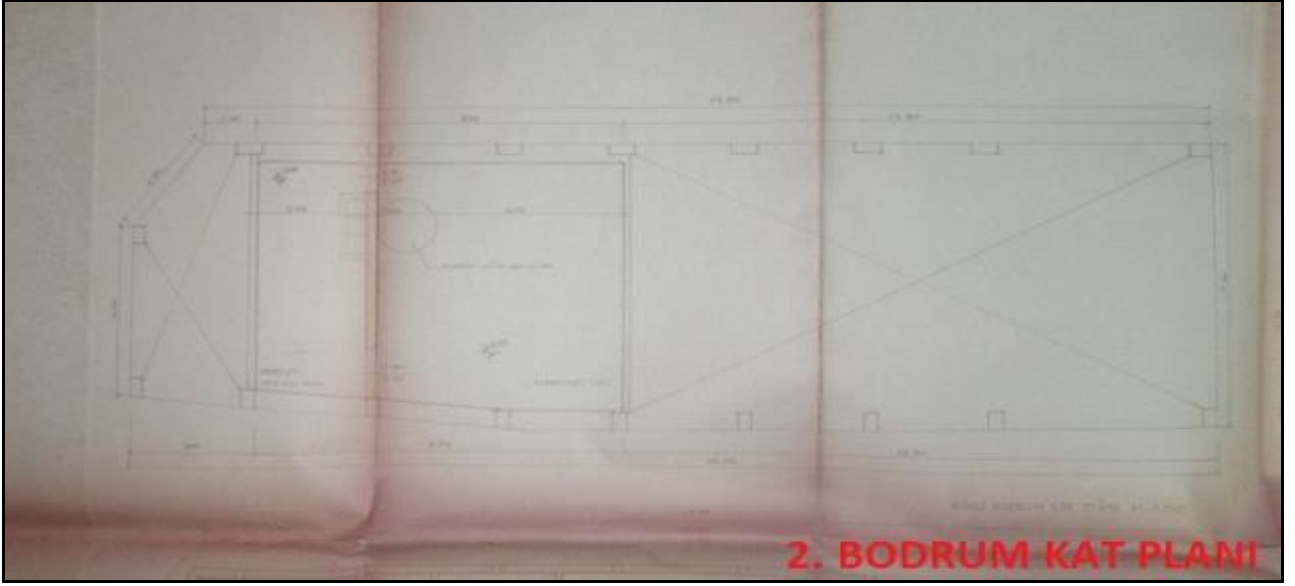


*[Handwritten Signature]*

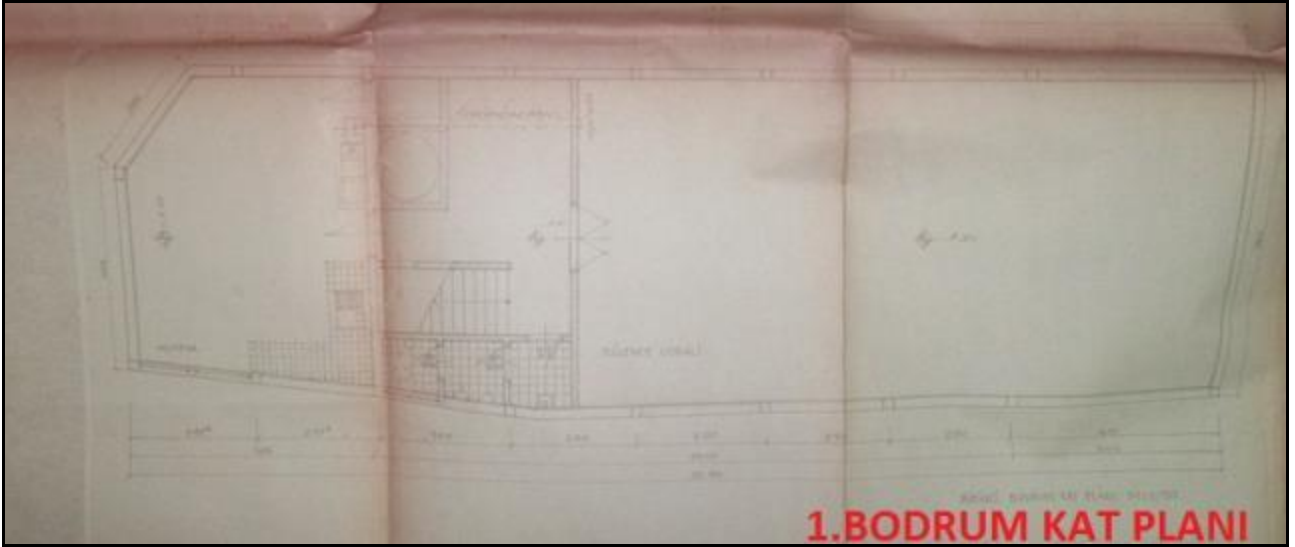
İL : İstanbul  
 İLÇESİ : Beyoğlu  
 MAHALLESİ : Kızılkaya  
 SOKAKI : Milliî Caddesi  
 PAFTA : 5  
 ADA : 238  
 PARSEL : 8

MİMARİ PROJE  
 YEREL İZİN MİSTERİ

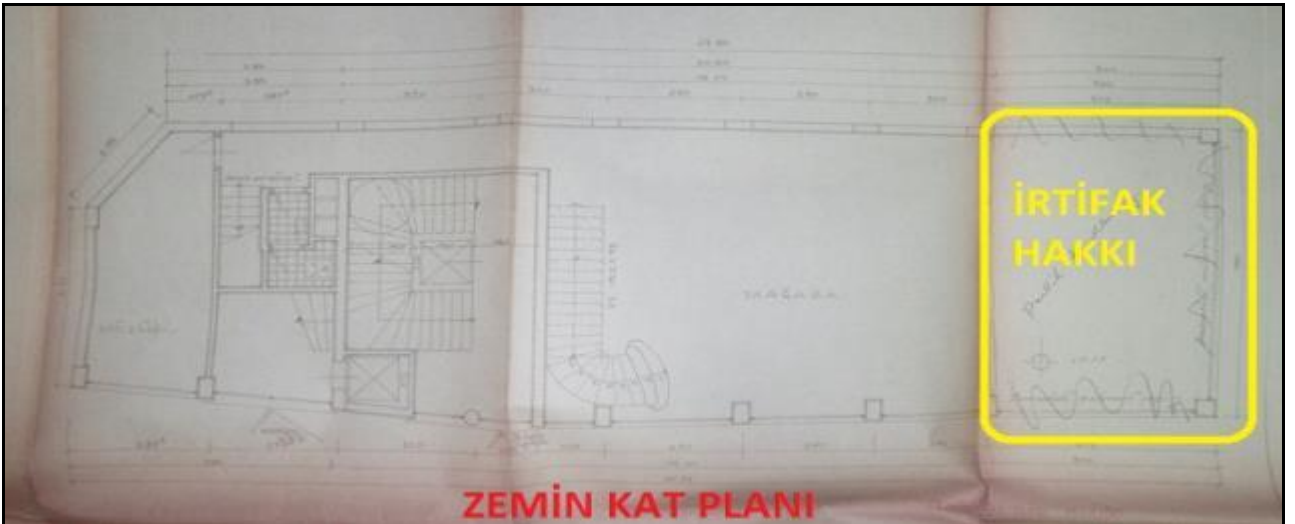
DEĞERLEME KİŞİSİ	<i>[Handwritten Name]</i>	
DEĞERLEME ALANI	<i>[Handwritten Area]</i>	
KAT ADI	<i>[Handwritten Category]</i>	
EN KÜÇÜK KAT YÜZÜ	<i>[Handwritten Value]</i>	
EN BÜYÜK KAT YÜZÜ	<i>[Handwritten Value]</i>	



**2. BODRUM KAT PLANI**



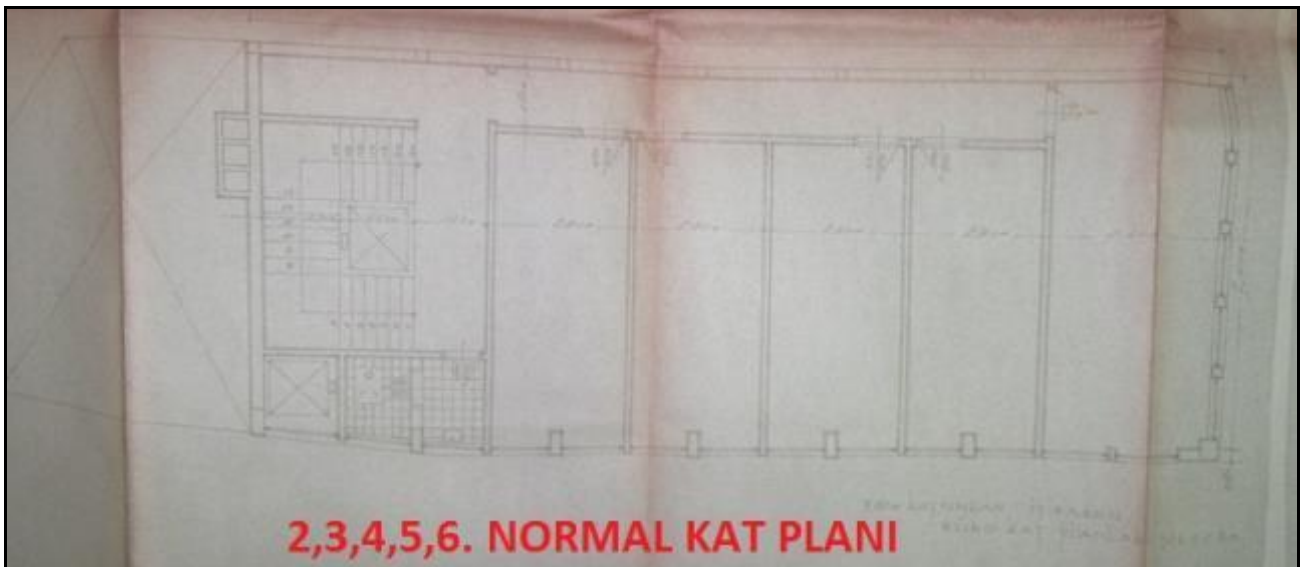
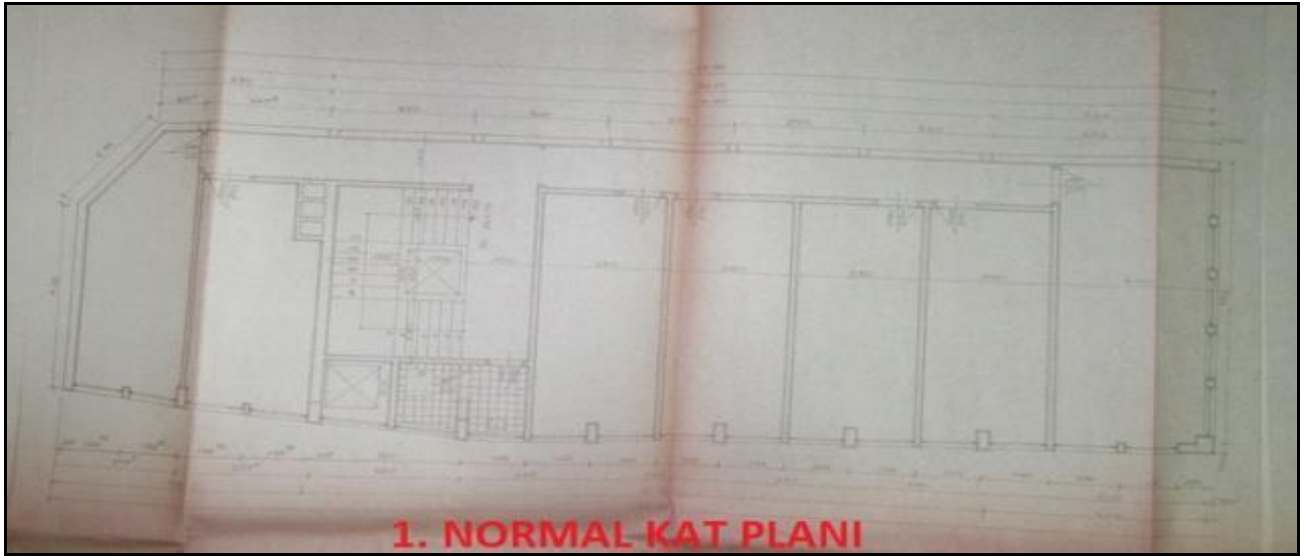
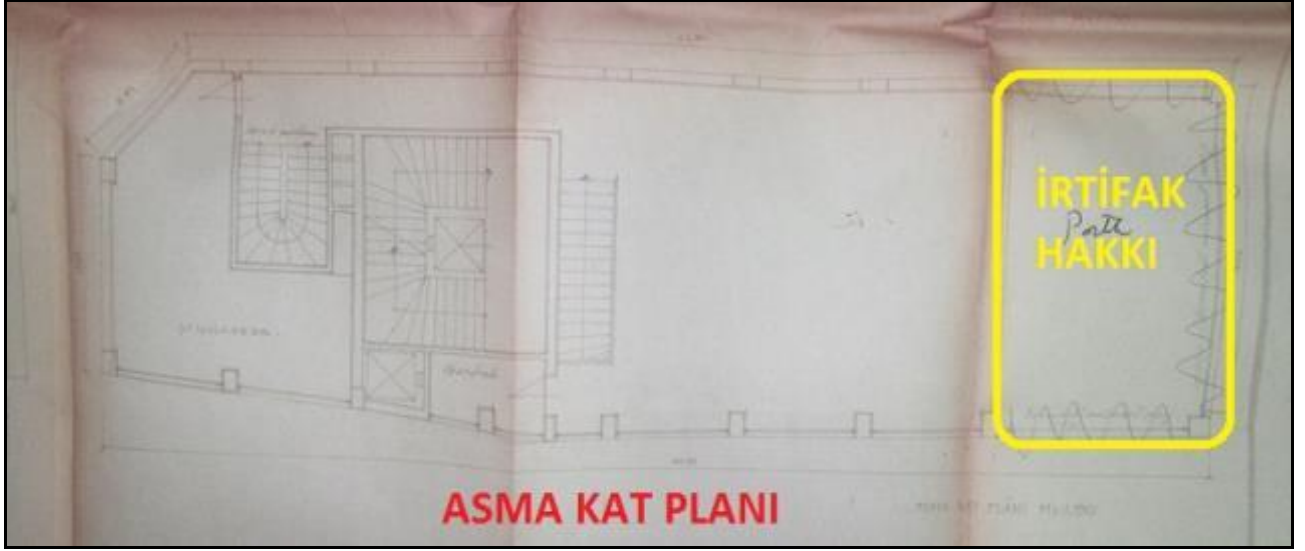
**1. BODRUM KAT PLANI**

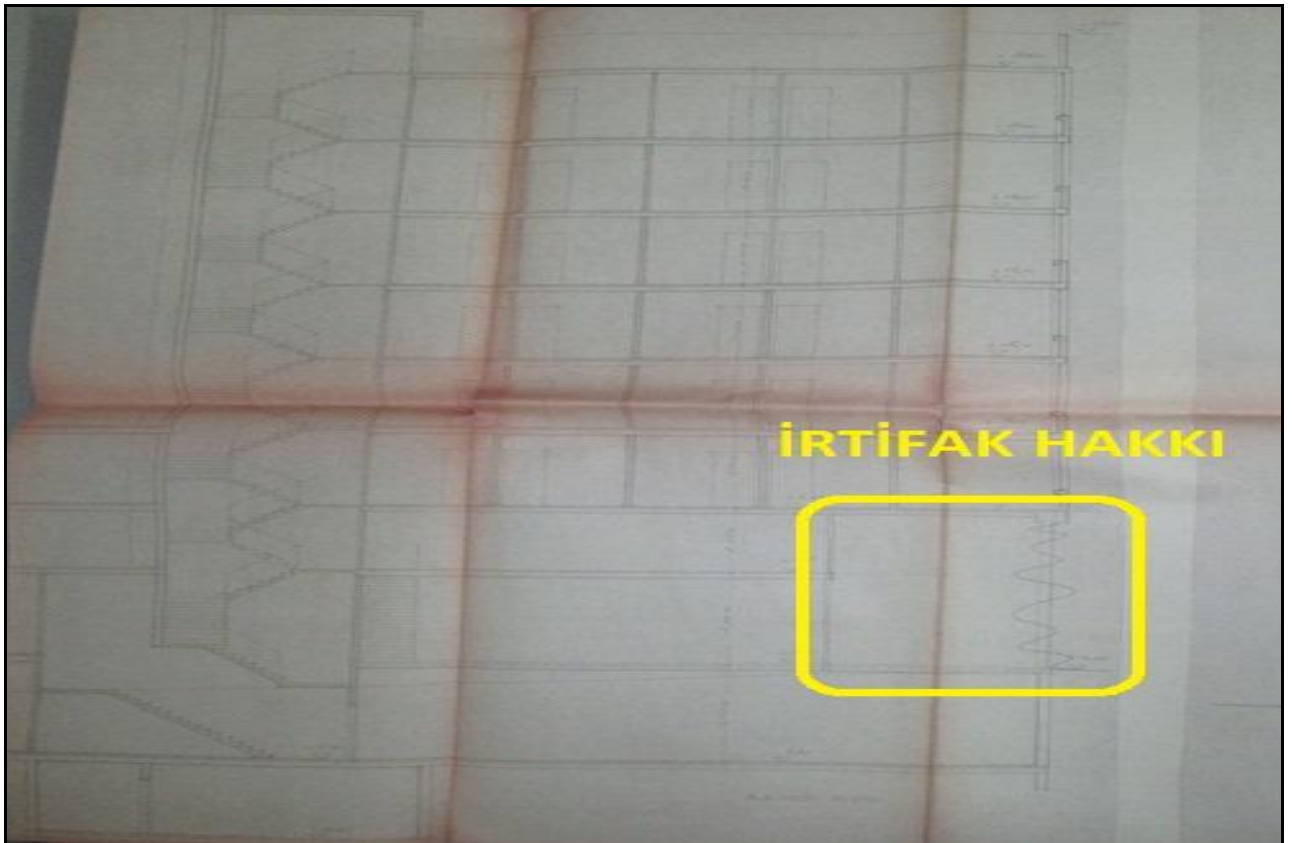
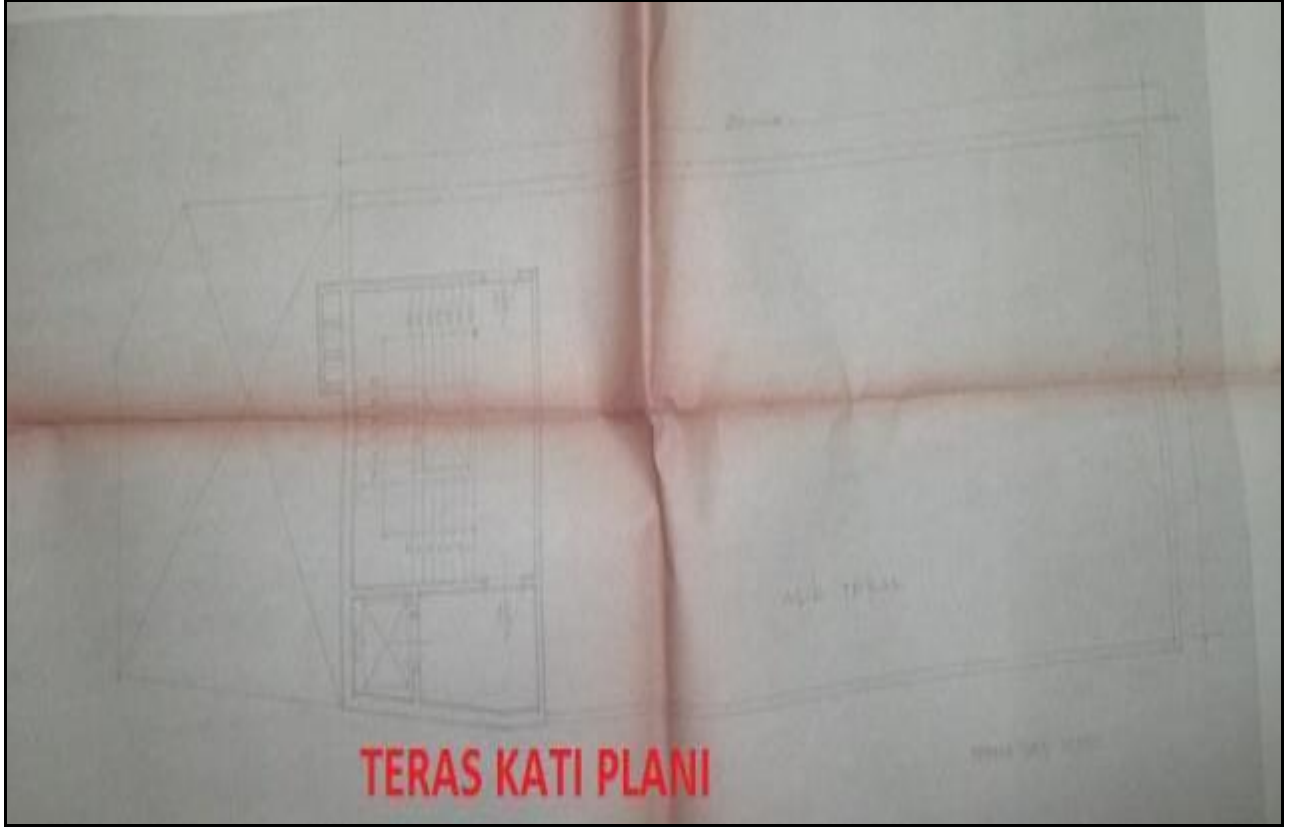


**ZEMİN KAT PLANI**

**İRTİFAK  
HAKKI**







...nisi bulunduğumuz Beyoğlu Müseyinpaşa Mahallesi parça 3, / 4330, parsel 3 ...  
arsa üzerinde mevcut binada aşağıda gösterilen irtifak tesis edilmiştir.

Sıra No.	Bağımsız Bölüm bulunduguyer	Niteligi ve alanı (M2)	Ayrılan (M2) arsa payı	Ortakların isimleri	Ekl e r
1-	Boğrazpavyon Balo Sok.No.2	Ayrı kapulu Kat (195M2)	180/1410	Bekir, Ferihan ve Mualla Oyal,	Kalorifer tesli sat ve Dairesi
2-	Zemin ve Asma İstiklâl C.158)	Dükân Asma katlı (285m2)	550/1410	Azade Dorken ve Asiye Göktuğ	" "
3-	Birinci Kat (Projede) (3,4,5,6,7 No.lar)	Büro Kat (112 M2)	100/1410	" "	Kalorifer tesli satı ve daireler Merdiven vehçerler; Halâlar, Asansör, Çatı kat ve Han içindeki diğer müstencil
4-	Birinci Kat (Projede) (8,9 Nolar)	Büro Kat (35 M2)	160/1410	" "	" "
5-	İkinci Kat (Projede) (10,11,12,13,14 No.)	Büro Kat (112 M2)	92/1410	" "	" "
6-	Üçüncü Kat (Projede) (15,16,17,18,19 No.)	Büro Kat (112 M2)	892/1410	" "	" "
7-	Dördüncü Kat (Projede) (20,21,22,23,24No.)	Büro Kat (112 M2)	807/1410	" "	" "
8-	Beşinci Kat (Projede) (25,26,27,28,29 No.)	Büro kat (112 M2)	80/1410	" "	" "
9-	Altıncı Kat (Projede) (30,31,32,33,34 No.)	Büro Kat (112 M2)	76/1410	" "	" "

**Not:**

Mevcut Gayrimenkulde irtifak aşağıdaki şekilde yapılmasını kararlaştırılmıştır.

1- Istiklâl Cai. No. 158 de Asma Katlı mağaza

2- Balo Sokak No. 4 (benden ayrı kapulu) Pavyon

3- Balo Sokak No.2 de 6 Katlı İş Hanı (Projede "8 ve 9 No.lu mahallenin arsa payı ayrılmış olup ilerde bunun üzerine aynı ebatta kat yapılacaktır (müsaadesi alınmış fakat henüz yapılmamış olan bu katları 8,9 No.lu odaların sahipleri binaya zarar vermemek şartıyla kendi maddi ve manevi imkanlarıyla ve imara tesdik ettirilmek şartıyla inşa edebilirler. Bu ilave katlarda 8,9 No'lu mahal ve Hanın diğer katları gibi 2 Kapu No.lu hanın yukarıda yazılı müşterilerinden faydalanma hakkında dahil olmak üzere bu ilave inşaat hakkına eski mal sahipleri olduğ gibi yeni maliklerde peşinen kabul ettirilerinden hiç bir itirazda bulunamayacaklardır.

T. C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ

Sayı : .....

64  
3  
9256

Müracaat tarihi : 2/11/65

Müracaat No. su : 9115

Muayene tarihi : 4/11/65

Yapı sahibinin adı : ZEKİR ve Feyza  
Gyal ve ortakları  
Kale sok. 1014

### Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beşiktaş, Etiler, İnönü sokağı 3/11/65	3	338	8		1836	31/10/62	8436
					3798	6/1/65	4900
					2584	23/3/64	6543

Yukarıda adresi yazılı yarıda 2 bodrum + 1 zemin + 4 katlı imarata tabii olan taşınmazın; zemin katteki zemin katlı kısmının temin edilmiş olduğu görülmüştür. Ancak alanın projelendirme paftalı muayenesi sırasında kullanılabilirliğine dair raporla ilgili hususlar hakkında bilgi sağlanmıştır.

Yapı için tahsisatının 1/11/65 tarih ve 677 sayılı yazıyla İstanbul Belediyesi'nin 2. derece 2. sınıf 2.50m. yükseklikte 8 parsel alanına ve İstanbul Belediyesi'ne itiraz hakkı tanıdığı bildirilmiştir. *İSTANBUL*

*[Handwritten Signature]*

Y. Mühendis  
S. BAĞCI

*[Handwritten Signature]*  
5.11.

Doktor  
S. BAĞCI

*[Handwritten Signature]*

Y. Mimar

*[Handwritten Signature]*  
5.11

İSTANBUL

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adres ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmüştür.

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

8 / 11 / 1965

İsk. Şb. Şefi

*[Handwritten Signature]*  
6/11

İmar Müdürü

*[Handwritten Notes and Stamps]*  
24627  
9.11.65  
38  
11.11.65  
14

T. C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ

Sayı : .....

2311

Tasarım tarihi : 21.3.1966  
 Müracaat No.su : 2311  
 Muayene tarihi : 25.3.1966  
 Yapı sahibinin adı : Seyfettin Günel,  
 ve hıs.  
 Meko sok. No: 4 Beşiktaş

### Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Seyfettin Günel'in şah. 5. katlı ev.	5	338	0	-	6436	31.10.1962	6436
					3958	6.7.1965	4900
					2584	23.9.1964	6543

Yukarıda adresli emelli yapıda 2 bodrum + zemin + 6 normal katlı yapıta yer adı yapılan teftihinde, taşınmazda 2 bodrum + 6 normal katlı yapı katları içine edilmiş yapıyla normal katlar mevcut olduğundan ruhsat eki şartlar dahilinde kullanılabileceğine dair rapordur.

2. ci bodrumda teshis merkezi ve depo, 1. ci bodrumda eşyence lokali, normal katlarda 17 adet bura vardır.

8.11.1965 T. ve 9356 sayılı yapı muayene raporuna ektir.

Y. Mühendis

S. Korkmaz

28-3

Doktor

M. Korkmaz

Y. Mimar

A. Günelboğulu

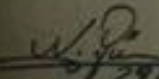
28-3

Belediye Şube Müdürlüğüne

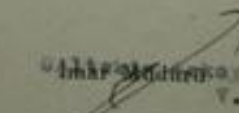
Yukarıda açık adresli ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanımında bir hata görülmediği anlaşılmıştır.

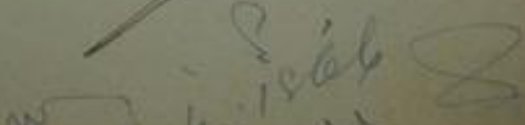
Şube Müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izaini ilgilisine verilmesini rica ederim.

31/3/1966

  
 Ş. Ş. Ş. 29/3  
 Ş. Ş. Ş.

T. C.  
 Beşiktaş Belediyesi Şube  
 Müdürlüğü  
 8499  
 6.4.1966  
 3

  
 Ş. Ş. Ş.

  
 Ş. Ş. Ş.

**M<sup>11</sup> İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(Doldurmadan önce aşağıdaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapım adresi : **Balo sok. 4 Beyoğlu.**  
 Pafta no ve parsel No. : **5. 338 . 8.**

Yapım sahibi : **Seyfeddin Oyal, Bekir Oyal ve Ortakları.**  
(Adı, soyadı veya unvanı)

**Bölüm I - Yapı kullanım için kısıtlama kapsamı**  
 Kullanım türü : Yapım tamamı için verilmiştir   
 - Bir kısmı için verilmiştir

**Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatname'nin tarih ve No. ve Yasa ile ruhsatname'nin tarih ve sahife No. ve tarihi**  
 Ruhsatname'nin tarihi ve sahife No. ve tarihi : **4/27 13.5.965**  
 Yasa ile ruhsatname'nin tarih ve sahife No. ve tarihi : **4900 /19.6.85**

**Bölüm III - Yapının kullanılacağı maksadın ve yüksekliği**

Kullanım maksadı	m <sup>2</sup>	Kullanım maksadı	m <sup>2</sup>
1. Daire		11. Ardiye	
2. Daire		12. Okul	
3. Daire		13. Hastahane	
4. Daire		14. Spor salonu	
5. Daire	1205-	15.	
6. Daire		16.	
7. Daire		17.	
8. Daire		18.	
9. Daire			
10. Daire			
<b>Toplam</b>	<b>1205.-</b>		

**Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi**

Yapının taşıyıcı sistemi :  Tuğla  Çelik  Betonarme karkas  Tuğla.  
 Lakeret

**Bölüm V - Yapının kat sayısı**  
 Yal seviyesiz katlarda : **6** Yal seviyesiz altlarda : **2** Toplam : **8**

**Bölüm VI - Yapının adresi**  
 Yapım başlangıcı : **1.11.1964**  
 Yapım bitimi : **3.3.1966**

**Bölüm VII - Yapının Maliyeti**  
 Yapım için tahmini toplam (Kara Kurşun) : **480.000.-**

**Bölüm VIII - Konutların Özellikleri**

a) Daire ile ilgili özellikler

Özellik	Var	Yok
Salonlu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sekiz no	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Konaklama	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yıkanabilir	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yıkılmaz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toplam</b>		

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire No	Sıra No	Daire ile sınırlı alan (m <sup>2</sup> )	Odanın Özellikleri		
			Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Müeyyenlik	Odanın Türü
1	1				
2	2				
3	3				
4	4				
5	5				
6	6				
7	7				
8	8				
9	9				
10	10				
<b>Toplam</b>					

(1) Daire sayıları ve odanın ölçülerinin yükseklikleri farklı ise bir maddede diğer ortalamaya yansıtılmamıştır.

2311  
27-3-66  
52  
6954  
9639  
21.3.966  
8723  
Bakiye İskani İnterben İnşaat fennî mes'uliyetinde tamamlanmıştır. Y. Mimar Gören KÖkten. Bel. Sicil NO. 4330

**İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(Doldurmadan önce arkadaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : **İstiklâl Cad. 158**  
Pafta, ada ve parsel No. : **5. 338. 8**

Yapının sahibi : **Bekir ve Seyfeddin Oyal**  
(AA), vekâli veya vâkâfi ve ortakları.

Bölüm : I - Yapı kullanımı için bölümlerin kapsamı  
Kullanım { Yapının tamamı için verilmiştir   
bölümleri { bir kısmı için verilmiştir

Bölüm : II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No.s  
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : **4900/19.6.65**  
Var ise ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :  
Proje ruhsatı No. ve tarihi : **4/27.13.11.65**

Bölüm : III - Yapının kullanıldığı maksadı ve yüksekliği

Kullanıldığı maksadın (1)	m <sup>2</sup>	Kullanıldığı maksadı	m <sup>2</sup>
1. Zemin		11. Aduya	
2. Katman		12. Ocul	
3. Daire	<b>270</b>	13. Hattakane	
4. Çatı		14. Spor sahası	
5. Çimen		15.	
6. Sema		16.	
7. Parka		17.	
8. Diğer		18.	
		<b>Toplam</b>	<b>270</b>

Bölüm : IV - Yapının taşıdığı yapısal ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi  
Yapının yapısal sistemi { Yığma  Cıvalı   
{ İskelet  Cıvalı  **Betonarme karkas.**  
Dolgu malzemesinin cinsi **tuğla**

Bölüm : V - Yapının kat sayısı  
Yol seviyesal katlarda **2** Yol seviyesal altında  Toplam **2**

Bölüm : VI - Yapının süresi  
Yapının başlangıç tarihi : **1.11.1964**  
Yapının bitiş tarihi : **12.3.1965**

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti  
Yapının birim maliyet değeri (kara hariç) **94 500.-** T.L.  
Yapı sahibi tarafından inşaat mı yaptırılmıştır?   
Yapı müteahhitle mi yaptırılmıştır?

Kullanıldığı maksadı ve veya bük. ise  
madde VIII'nin çerçevesinde

**Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri**

a) Daire ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire No.	Daire	
	Alanı	İki odalı mı (X)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7 ve 8		
<b>Toplam</b>		

Dairenin özellikleri	Odanın			Toplam
	Müsta-killi	Müsta-rak	Olma-paz	
Daire sayıları				
Vatık				
Banjo				
İsık				
Perke 40-çeme				

(1) Oda sayıları belli olan dairelerin yükseklikleri farklı ise bu maddede diğer ortalama yükseklikte yazılır.

İmar No. **9/15**  
**23-10-65**

**52**  
**6954**

**PICKIT**  
**8991 BAK**

Mülk sahibi  
adı ve adresi  
**Bekir Oyal, Seyfeddin Oyal ve ortakları,**  
sokak NO. 4 Beyoğlu-İst.

Mülkiyet istenen  
Zemin ve Ağaç katlı  
dükkan  
Zemini Mes'uliyetinde  
tamamlanmıştır.  
Mimar **Özgen**  
EK-1

**21-10-65**

## İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE  
BEYOĞLU / İSTANBUL

Konya, 06/11/2018

Şirketimiz HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 2018 yılsonu taşınmaz değerlendirme raporlarını düzenlemek üzere aşağıda kimlik bilgileri belirtilen personelimiz Mehmet Yaşar, Mücahit Oğuzhan Kaya, Özlem Akbudak yetkilendirilmiştir. Konuya ilişkin yetki yazı ektedir (Ek. 1)

"Seri:VIII, No:35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine verilecek bilgiler" başlıklı 20/A maddesinde her türlü değerlemede değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmesine dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesinin zorunlu olduğu, "Mesleki özen ve titizlik ilkesi" başlıklı 14'üncü maddesinde değerlendirme uzmanının yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmasının zorunlu olduğu, "Sorumluluk" başlıklı 10'uncu maddesinde, Şirketin ve değerlendirme uzmanının hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla, raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle verilen zarardan müteselsilen sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır. Bununla birlikte Kurulumuzun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı karar ile değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar belirlenmiş olup, değerlendirme konusu hakkında bilgiler ile rapor eki bölümlerinde gayrimenkulün nihai değerini etkileyecek bilgi ve bu bilgilere dayanak teşkil edecek belgelerin yer alması zorunludur."

Bu çerçevede, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyanınca gayrimenkul değerlendirme yapılması zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında söz konusu bilgilere sıfahen yer verilmesi mevzuata aykırılık teşkil etmekte olup, aşağıda bilgileri verilen taşınmazın "en son ve detaylı İmar durumunun paftası da eklenerek ıslak imzalı yazı ile 30.11.2018 tarihine kadar şirketimize gönderilmesi/yetkili elemanımıza elden tevdi hususunu bilgi ve onaylarınıza sunarız.

Saygılarımızla,

BURHANETTİN TANDOĞAN  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Ve Genel Müdür  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 400814)



Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ/KÖYÜ	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ
İSTANBUL	BEYOĞLU	HÜSEYİNAĞA MAH.	338	8	2 BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE 6 NORMAL KATLI KARGİR İŞHANI ANA GAYRİMENKUL NİTELİKLİ BİNAYI OLUŞTURAN 1,2,3,4,5,6,7,8,9 BB

EK: 1 Yetki belgesi  
2 İmza sirküleri

NOT: 31258675344 Mehmet Yaşar, 36250253972 Özlem Akbudak, 51038309102 Mücahit Oğuzhan Kaya elden alabilir.

GENEL MÜDÜRLÜK

444 5 205

Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya

0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01 0 (332) 238 30 02

aartibir@aartibird.com.tr www.aartibird.com.tr

İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5 Ataşehir / İstanbul 0 (216) 548 11 26 0 532 446 57 05	Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:52/20 Maltepe / Ankara 0 (312) 232 65 67 0 506 610 63 97	Sahabiye Mah. Mete Cad. Toprak İş Merk. Kat:3 No:303 Kocasinan / Kayseri 0 (352) 336 05 00 0 530 929 00 43





**İMAR VE  
ŞEHİRCİLİK  
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

22-11-2017

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği  
Sayı : 85296374/310.05.01/2017-12272  
Konu : 338 Ada 8 Parsel

GD-6008 G.770513 ...../...../2017  
Q-13441

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7/8 D.708-808 Selçuklu-KONYA


İlgi : 24.11.2017 tarih ve 12272 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi, 5 pafta, 338 ada, 8 parsel sayılı yer, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki kanunun 2.maddesine göre "Yenileme Alan" olarak ilan edilen alanda kalmaktadır.

Bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10.İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul I Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Levent ÇETİN  
İmar ve Şehircilik Müdürü



## TAKBİS BELGELERİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:03:02

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

### TAŞINMAZ

<b>Taşınmaz ID:</b>	21352939
<b>İl:</b>	İSTANBUL
<b>İlçe:</b>	BEYOĞLU
<b>Kurum:</b>	BeYOğlu
<b>Taşınmaz Tür:</b>	Bağımsız Bölüm
<b>Mevki:</b>	İSTİKLAL , BALO
<b>Ada:</b>	338
<b>Yüzölçüm:</b>	0,0
<b>Pafta:</b>	5
<b>Parsel:</b>	8
<b>Cilt No:</b>	5
<b>Sayfa No:</b>	492
<b>Bağımsız Bölüm No:</b>	1
<b>Bağımsız Bölüm Tip:</b>	Kat/Mulkiyeti
<b>Kat:</b>	1 BODRUM
<b>Blok:</b>	
<b>Arsa Pay:</b>	195,0
<b>Arsa Payda:</b>	1410,0

### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan  
Yönetim Planının Belirtilmesi  
YÖNETİM PLANI: 07/05/1986

-1

### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Mühdesat

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

### HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tar:

No :

İştirak No :

(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076  
TuzelKisi  
Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması  
1,0/1,0  
BeYOğlu  
2010-10-28  
8853  
0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

### Hissedar Beyan

Hissedar İrtifak

Şerh Beyan Tip : İrtifak

Şablon : Diğer İrtifak Hakkı

Kayıt Bulunamadı.

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

**Cümle :** M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA  
**Kurum :** Bevođlu  
**Yevmiye Tarihi :** 1965-11-01  
**Yevmiye No :** 6773  
**Lehtarlar :**  
**Malik Özet Bilgi :** (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
**Malik Tip :** TuzeKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

**Sorgu Zamanı :** 2018-12-26 17:04:36  
**Arama Türü :** Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

<b>Taşınmaz ID:</b>	21352940
<b>İl:</b>	İSTANBUL
<b>İlçe:</b>	BEYOĞLU
<b>Kurum:</b>	Bevođlu
<b>Taşınmaz Tür:</b>	Bağımsız Bölüm
<b>Mevki:</b>	İSTİKLAL , BALO
<b>Ada:</b>	338
<b>Yüzölçümü:</b>	0.0
<b>Pafta:</b>	5
<b>Parsel:</b>	5
<b>Çit No:</b>	5
<b>Sayfa No:</b>	493
<b>Bağımsız Bölüm No:</b>	4
<b>Bağımsız Bölüm Tip:</b>	KatMülkiyeti
<b>Kat:</b>	ZEMİN-ASMA
<b>Blok:</b>	
<b>Arsa Pay:</b>	565.0
<b>Arsa Payda:</b>	1410.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklienti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

**Hissedar Bilgisi**

**Hissedar Bilgi :**

**Malik Tip :**

**İşlem Tanım :**

**Hisse Pay/Payda :**

**Kurum :**

**Yevm. Tar:**

**No :**

**İştirak No :**

**Hissedar Rehin**

Kayıt Bulunamadı.

**Hissedar Şerh**

Kayıt Bulunamadı.

**Hissedar Beyan**

Kayıt Bulunamadı.

**Hissedar İrtifak**

Şerh Beyan Tip : Diğer İrtifak Hakkı

Şablon :

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

**Cümle :** M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA  
**Kurum :** Beyoğlu  
**Yevmiye Tarihi :** 1965-11-01  
**Yevmiye No :** 6773  
**Lehtarlar :**  
**Malik Özet Bilgi :** (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
**Malik Tip :** TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

**Sorgu Zamanı :** 2018-12-26 17:05:34  
**Arama Türü :** Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

<b>Taşınmaz ID:</b>	21352941
<b>İl:</b>	İSTANBUL
<b>İlçe:</b>	BEYOĞLU
<b>Kurum:</b>	Beyoğlu
<b>Taşınmaz Tür:</b>	Bağımsız Bölüm
<b>Mevki:</b>	İSTİKLAL , BALO
<b>Ada:</b>	338
<b>Yüzölçümü:</b>	0.0
<b>Pafta:</b>	5
<b>Parsel:</b>	5
<b>Cilt No:</b>	5
<b>Sayfa No:</b>	494
<b>Bağımsız Bölüm No:</b>	3
<b>Bağımsız Bölüm Tip:</b>	Kat/Mulkiyeti
<b>Kat:</b>	1
<b>Blok:</b>	
<b>Arsa Payı:</b>	115.0
<b>Arsa Payda:</b>	1410.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

<b>Şerh Beyan Tip :</b>	Beyan
<b>Şablon :</b>	Yönetim Planının Belirtilmesi
<b>Cümle :</b>	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986
<b>Kurum :</b>	
<b>Yevmiye Tarihi :</b>	
<b>Yevmiye No :</b>	-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

<b>Hissedar Bilgisi :</b>	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
<b>Hissedar Bilgi :</b>	TuzelKisi
<b>Malik Tip :</b>	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
<b>İşlem Tanım :</b>	1.0/1.0
<b>Hisse Payı/Payda :</b>	Beyoğlu
<b>Kurum :</b>	2010-10-28
<b>Yevm. Tar. :</b>	8853
<b>No :</b>	0
<b>İştirak No :</b>	

#### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar İrtifak

**Şerh Beyan Tip :** İrtifak  
**Şablon :** Diğer İrtifak Hakkı

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.



**Cömle :** M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA  
**Kurum :** İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI  
**Yevmiye Tarihi :** Beyoğlu  
**Yevmiye No :** 1965-11-01  
**Lehtarlar :** 6773  
**Malik Özet Bilgi :** (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
**Malik Tipi :** TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:06:12

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz ID:	21352942
İl:	İSTANBUL
İlçe:	BEYOĞLU
Kurum:	Beyoğlu
Taşınmaz Tür:	BağımsızBolum
Mevki:	İSTIKLAL , BALO
Ada:	338
Yüzölçümü:	0,0
Pafta:	5
Parsel:	8
Cilt No:	5
Sayfa No:	495
Bağımsız Bölüm No:	4
Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Kat:	1
Blok:	1
Arsa Payı:	41,0
Arsa Payda:	1410,0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tar:

No :

İştirak No :

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Diger İrtifak Hakkı

Diger İrtifak Hakkı

Beyan  
Yönetim Planının Belirtilmesi  
YÖNETİM PLANI: 07/05/1986

-1

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Cümle : M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA  
KURUM : İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI  
İlçe : BEYOĞLU  
Yevmiye Tarihi : 1965-11-01  
Yevmiye No : 6773  
Lehtarlar :  
Malik Özet Bilgi : (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
Malik Tip : TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:07:05

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz ID:	21352943
İl:	İSTANBUL
İlçe:	BEYOĞLU
Kurum:	BeYOĞlu
Taşınmaz Tür:	BağımsızBolum
Mevki:	İSTİKLAL , BALO
Ada:	338
Yüzölçümü:	0,0
Pafta:	5
Parsel:	8
Çit No:	6
Sayfa No:	496
Bağımsız Bölüm No:	5
Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Kat:	2
Blok:	2
Arsa Payı:	107,0
Arsa Payda:	1410,0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhtesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tar:

No :

İştirak No :

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar İrtifak

Şerh Beyan Tip : Diğer İrtifak Hakkı

Şablon :

(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076  
TuzelKisi  
Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması  
1,0/1,0  
BeYOĞlu  
2010-10-28  
8853  
0

Kayıt Bulunamadı.  
Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Cümle : M. KROKİLİ BEYANNAMEDA GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA  
Kurum : BeYOĞlu  
Yevmiye Tarihi : 1965-11-01  
Yevmiye No : 6773  
Lehtarlar :  
Malik Özet Bilgi : (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
Malik Tip : TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:07:48

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz ID:	21352944
İl:	İSTANBUL
İlçe:	BEYOĞLU
Kurum:	BeYOğlu
Taşınmaz Tür:	Bağımsız Bölüm
Mevki:	İSTİKLAL , BALO
Ada:	338
Yüzölçümü:	0.0
Pafta:	5
Parsel:	8
Çift No:	6
Sayfa No:	497
Bağımsız Bölüm No:	6
Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Kat:	3
Blok:	
Arsa Payı:	107.0
Arsa Payda:	1410.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Hissedar Bilgi :	TuzelKisi
Malik Tip :	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
İşlem Tanım :	1.0/1.0
Hisse Pay/Payda :	BeYOğlu
Kurum :	2010-10-28
Yevm. Tar:	8853
No :	0
İştirak No :	

#### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar İrtifak

Şerh Beyan Tip : İrtifak  
Şablon : Diğer İrtifak Hakkı

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Cümle : M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA  
Kurum : İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI  
Yevmiye Tarihi : 1965-11-01  
Yevmiye No : 6773  
Lehtarlar :  
Malik Özet Bilgi : (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
Malik Tip : TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.



Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:08:28  
Arama Türü : **Ekspertiz Değ.**

**TAŞINMAZ**

Taşınmaz	21352817
Taşınmaz ID:	İSTANBUL
İl:	BEYOĞLU
İlçe:	Beyoğlu
Kurum:	Bağımsız Bölüm
Taşınmaz Tür:	İSTİKLAL , BALO
Mevki:	338
Ada:	0,0
Yüzölçümü:	5
Pafta:	8
Parsel:	6
Çit No:	498
Sayfa No:	7
Bağımsız Bölüm No:	Kat/Mulkiyeti
Bağımsız Bölüm Tip:	4
Kat:	
Blak:	
Arsa Pay:	95.0
Arsa Payda:	1410.0

**Taşınmaz Şerh**

Kayıt Bulunamadı.

**Taşınmaz Beyan**

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan  
Yönetim Planının Belirtilmesi  
YÖNETİM PLANI: 07/05/1986

-1

**Taşınmaz İrtifak**

Kayıt Bulunamadı.

**Taşınmaz Muhdesat**

Kayıt Bulunamadı.

**Taşınmaz Eklenti**

Kayıt Bulunamadı.

**Taşınmaz Teferruat**

Kayıt Bulunamadı.

**HİSSEDAR(LAR)**

Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Yevm. Tar. :

No :

İştirak No :

(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076

TuzelKisi  
Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

1,0/1,0

Beyoğlu

2010-10-28

8853

0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

**Hissedar Şerh**

Kayıt Bulunamadı.

**Hissedar Beyan**

Kayıt Bulunamadı.

**Hissedar İrtifak**

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

İrtifak

Diğer İrtifak Hakkı

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Cümle : M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA  
Kurum : BEYOĞLU  
Yevmiye Tarihi : 1965-11-01  
Yevmiye No : 6773  
Lehtarlar :  
Malik Özet Bilgi (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
Malik Tip : TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:09:11  
Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz ID:	21352818
İl:	İSTANBUL
İlçe:	BEYOĞLU
Kurum:	Beyoğlu
Taşınmaz Tür:	Bağımsız Bölüm
Mevki:	İSTİKLAL , BALO
Ada:	338
Yüzölçüm:	0.0
Pafta:	5
Parsel:	8
Çift No:	6
Sayfa No:	499
Bağımsız Bölüm No:	8
Bağımsız Bölüm Tip:	Kat/Mulkiyeti
Kat:	5
Blok:	
Arsa Pay:	95.0
Arsa Payda:	1410.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip : Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan  
Yönetim Planının Belirtilmesi  
YÖNETİM PLANI: 07/05/1986

-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tar:

No :

İştirak No :

(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076

TuzelKisi  
Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

1.0/1.0

Beyoğlu

2010-10-28

8853

0

##### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar İrtifak

Şerh Beyan Tip : İrtifak

Şablon : Diğer İrtifak Hakkı

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Cümle : M: KROKILI BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA  
Kurum : İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI  
Yevmiye Tarihi : 1965-11-01  
Yevmiye No : 6773  
Lehtarlar :  
Malik Özet Bilgi : (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
Malik Tip : TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:10:43

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz	21352945
Taşınmaz ID:	İSTANBUL
İlçe:	BEYOĞLU
Kurum:	BeYOĞLU
Taşınmaz Tür:	Bağımsız Bölüm
Mevki:	İSTİKLAL , BALO
Ada:	338
Yüzölçümü:	0.0
Pafta:	5
Parsel:	8
Çit No:	6
Sayfa No:	500
Bağımsız Bölüm No:	9
Bağımsız Bölüm Tip:	Kat/Mulkiyeti
Kat:	6
Blok:	
Arsa Pay:	90.0
Arsa Payda:	1410.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Sablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tar:

No :

İştirak No :

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

#### Hissedar İrtifak

Şerh Beyan Tip : İrtifak

Sablon : Diğer İrtifak Hakkı

(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076

TuzelKisi

Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

1.0/1.0

BeYOĞLU

2010-10-28

8853

0

Kayıt Bulunamadı.



Kayıt Bulunamadı.


İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Cümle : M: KROKILI BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA  
Kurum : İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI  
Yevmiye Tarihi : 1965-11-01  
Yevmiye No : 6773  
Lehtarlar :  
Malik Özet Bilgi : (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824  
Malik Tip : TuzelKisi


İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.


**TAPU SENETLERİ**

<b>ANA GAYRİMENKULÜN</b>	İli	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL, BALÖ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR AŞMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21352939				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	2.124.257,00	PAVYON		195/1410	-	1 BODRUM	1
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,3 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		8853	5	492		28/10/2010	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Müktefingünaygınlık... ** Not: gel Karanlık...							



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





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 21352942			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
214.068,00			8,9 NOLU ODALAR(BÜRO)		11/1410	-	1	4	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		8853	5	495		28/10/2010	Cilt No.		
Sahife No.		M. OKUMUTAS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
		NOT: * Bu beyannameyi aynı şekilde geçerli için tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmelidir. ** Bu beyanname Mülkiyet Sicil Müdürlüğüne teslim edilince Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							


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



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği					
	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI			ha	95,00 m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 21352944			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
	566.885,00		15,16,17,18,19NOLU ODALAR (BÜRO)		07/1410		3	6	
	Edinme Sebebi Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773								
	Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi			
Cilt No.		8853	6	497		28/10/2010			
Sahife No.		Siyasetçi Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü 			Gittisi		Cilt No.		
Sıra No.					Sahife No.				
Tarih					Sıra No.				
					Tarih				
NOT: * Muvafık gayrimenkul hakları ile ilgili olarak bu kidesle ilgili olarak edilmelidir. ** Bu belge Kurumun Kurum İnceleme ve Denetim Şubesi tarafından hazırlanmıştır.									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21352817						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bin. No.		
498.360,00			20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)	95/1410	-	4	7		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		8853	6	498		28/10/2010	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
M. Emin Örsen Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü									
NOT: * Milyonluk gayrimenkul değerleri için tapu kütüphanesinde imzalıdır. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümetin emriyle adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmektedir.									

<b>ANA GAYRİMENKULÜN</b>	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
3	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21352818				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
498.360,00		25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)		95/1410	-	5	8
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		8853	6	499		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		M. İsmail OKUMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT: * Mülkiyet hakkı, tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf					
	İlçesi	BEYOĞLU									
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	5	338			8	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
Sınırı			Planındadır		Zemin Sistem No : 21352945						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		465.795,00		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.	
				30,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÜRO)		90/1410				6	
Edinme Sebebi		Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden, YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773									
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		8853	6	500		28/10/2010					
Sahife No.		M. Fatma OKUMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Bu belge gayrimenkul hakkındaki işlemlerin tapu hükmüne muvafık şekilde yapılır. ** Tapu Sicil Kurumu Hukuk Müfettişliği tarafından düzenlenmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.											

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**



**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.07.2006 No : 400337

**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

**Sezayi ERMEK**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği  
KURULUŞ: 2001

*Tevfik Metin Ayışık*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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


**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Burhanettin Tandoğan*  
Burhanettin TANDOĞAN  
BAŞKAN

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

  
**T.C.**  
**HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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


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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

26548



MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Am No:136 06330 ANKARA Tel: (312) 292 40 90 Faks:(312) 292 30 00 Ayrıntılı bilgi için internet: www.spk.gov.tr 1/2  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:13 Kat:5/507 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

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

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808            Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214         </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>           Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahımı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.         </p>	
	<p> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p>           İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p>	
	<p>           Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpzazarı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermeneç</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermeneç</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesimiz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		 <p> <b>KONYA 9. NOTERİ</b>  <b>ALİ CAN</b>            Yerine            İmzaya Yetkili Başkatipli  <b>Abdullahman LOSUN</b> </p>
<p>           KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir.            TAŞI A / S Yazı : 3 / 0            NBS NO: 201501060420009 - 7860930363         </p>		