



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ, 80 ADA, 21 PARSELDE YER ALAN "ALTI ADET DÜKKANI OLAN KARGİR HAN" CİNS TASHİHLİ TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN KULLANIM HAKKI DEĞERİ TESPİT RAPORU

RAPOR NO: OZL-201600131

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü ve amacı	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	5
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.10 Uygunluk Beyanı	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 Şirket Bilgileri	6
2.2 Müşteri Bilgileri	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.1 Demografik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Trendler Ve Dayanak Veriler	10
3.2 Özel Veriler, Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 İstanbul İli	13



3.2.2 Beyoğlu İlçesi	13
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Gayrimenkulün Sözleşmeden Doğan Hakkına (Kullanım Hakkı) İlişkin İncelemeler	17
4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	19
4.2.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	20
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	20
4.4 Hukuki Durum Analizi	21
4.5 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	21
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	22
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	22
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	23
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları.....	23
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
5.5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
5.6 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	27
5.7 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	28
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	30
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	30
6.2 Maliyet Yaklaşımı	30



6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31
6.4 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	31
6.5 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	31
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	32
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
7.2 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	33
7.3 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.5 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.7 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	36
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	36
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2 Nihai Değer Takdiri	36
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin grafik, tapu örneği ve benzeri belgeler).....	37

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.12.2016, rapor no: OZL-2016131'dir.

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 80 Ada 21 Parselde kayıtlı "Altı Adet Dükkanı Olan Kargir Han" vasıflı taşınmazın SPK hükümlerine göre hazırlanan Kira Sözleşmesinden doğan "Kullanım Hakkı Değerinin" tespit edilmesidir.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – Emrah Mustafa KARACA – SPK Lisans No: 401983

Sorumlu Değerleme Uzmanı Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2016'dır.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 02.12.2016 tarihli 2016/00131 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ'İNİN 02.12.2016 tarihli 2016/00131 sayılı sözleşmeye istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Söz konusu taşınmaz için 31.12.2015 tarih ve OZL-201500114 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Tarafımıza gönderilen 29.07.2016 tarih, 12233903-325.07-E.8342 sayılı yazıya istinaden OZL-201500114-rev rapor numarası ile revize edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No: 77/8, Kadıköy/İSTANBUL

(Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliği gereğince, 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kurul kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy 34425

Beyoğlu – İSTANBUL

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkullün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

1) KARADENİZ İKLİMİ

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal iklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

NÜFUS

		İbbs-Düzeş1, İbbs-Düzeş2, İl Ve İlçe Nüfusları
2015	Akdeniz-TR6	10039939
	Batı Anadolu-TR5	7643315
	Batı Karadeniz-TR8	4502525
	Batı Marmara-TR2	3387449
	Doğu Karadeniz-TR9	2572850
	Doğu Marmara-TR4	7499352
	Ege-TR3	10138132
	Güneydoğu Anadolu-TRC	8385540
	İstanbul-TR1	14657434
	Kuzeydoğu Anadolu-TRA	2195359
	Orta Anadolu-TR7	3894341
Ortadoğu Anadolu-TRB	3824817	

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerjisi ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 8 | 66

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır. Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır. Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır.

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.

Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.

Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.

Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.

Türkiye’de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.

Türkiye’de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.

Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi.

Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye’ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Türkiye’nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.

Türkiye’nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalarla konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Program’a paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağına öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul 2011 yılında olduğu gibi 2012 yılında da, birinciliğini korumuş ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları

için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam etmiştir. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hâlâ gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılsonu itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL'yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de döviz piyasalarında 2014 yılında meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.

Türkiye'nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014'e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015'te Amerikan Merkez Bankası'nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015'de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz. İnşaat sektöründeki hareketliliğin 2015'te 2014'e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç.

IMF'nin Türkiye'ye ilişkin tahminleri 2016 yılında da ekonomik sıkıntıların devam edeceğini gösteriyor. Büyüme tahmini (yüzde 2,9) gerçekleşirse potansiyel büyümenin altında kalınan beşinci yılı yaşamış olacağız. Türkiye'nin bu kadar uzun bir süre potansiyel büyümesinin altında kalması, 2001 krizi sonrasındaki kazanımlarının önemli bir bölümünü kaybetmesi anlamına gelir. Bu büyüme oranı, TL'nin de değer kaybedeceğini de düşünürsek, bırakın orta gelir tuzağından çıkmayı, bu tuzağın derinliklerine doğru kaymamıza yol açar. Enflasyonun yüzde 8'lere, işsizliğin yüzde 11'lere yerleştiği bir ortamda cari açığın ve bütçe açığının düşük kalması avunulacak gelişmeler gibi görünmüyor.

2016 yılında bizi en çok ilgilendirecek meselelerden birisi, 2015 yılının ikinci yarısında olduğu gibi, Fed'in faiz artırımını konusunda alacağı tavır olacak. Çünkü bir faiz artırımını, bizim gibi dış finansman kaynağına aşırı bağımlı ekonomileri dış finansmana erişim konusunda olumsuz etkileyecektir.

3.2 ÖZEL VERİLER GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçelerinin

yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içinde aldığı pay % 12.9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı % 2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

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

3.2.2 BEYOĞLU İLÇESİ



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

İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. Beyoğlu ilçesi günümüzde, 45 mahalleden ve yaklaşık 242 bin yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır.

Tarihçesi

Günümüzde kültür, sanat, iş ve eğlence merkezi olan Beyoğlu İlçesi, Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan, bağ ve bahçelerle kaplı bir yerd. İstanbul yakasında bulunan Bizanslılar buraya karşı yaka anlamına gelen "Pera" adını vermişlerdir. İmparator Jüstinyen GALATA'da sonradan bir çok bina yaptırıldığından buraya "Jüstiniana"da denilmektedir. Türkler ise Pera'yı Beyoğlu şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kasetmişlerdir.

Ticari amaçla İstanbul'a gelen Venedikliler ve Cenevizliler Bizans'ı iç karışıklıklarından istifade ederek Galata'yı surlarla çevirmiş ve bugünkü Galata Kulesini 13.yüzyılda inşa etmişlerdir. Aynı yüzyılda Cenevizli tüccarların yönetimine verilen Galata yüzyıllar boyunca ticaretteki önemini korumuştur.

Fatih Sultan Mehmet 1453 Yılında İstanbul'u alınca Anadolu'nun muhtelif yerlerinden getirdiği halkı İstanbul'un çeşitli yerlerine yerleştirdi.1461 yılında Trabzon'daki Rum Pontos Devleti alınca son imparatoru David Komennos ve sülalesi İstanbul'a getirildi. Bunlardan Kalayanis Komennos'un oğlu Aleksios Müslüman olunca Tünel civarına yerleştirdi. Bundan sonra bu yöre beyin oturduğu yer anlamında olan BEYOĞLU olarak anılmaya başlandı. İstanbul'un alınmasından 60 yıl sonra Tophaneden Kasımpaşa'ya kadar olan sahalar yavaş yavaş Türklerle dolmaya başladı. 2. Sultan Beyazıd bugünkü Tünel yakınlarında bulunan o adla anılan "Asmalimescid"i yaptırdı. Daha sonra Yavuz Sultan Selim zamanında saray iç oğullarının okumaları için bugünkü GALATASARAY da İbrahim Paşa tarafından yaptırıldı. O zamandan bu yana bu semte Galatasaray semti denildi. Önceleri Yabancı elçilikler diğer temsilcilikler de bu semte bulunuyordu. Beni Ahmet Devletinin yıkılması üzerine İspanya'dan İstanbul'a göç eden Araplar Galata ve Tophane semtlerine yerleştirildi. Nüfusun artması sonucu bu semtte sık sık yangınlar çıkmasına sebebiyet verildi. 19.yüzyılda Galata önemli gelişmeler gösterdi. Bu kesim, ticaret merkezleri olma özelliğini korurken yabancı elçiliklerin yerleştiği ve yine yabancı banker, komisyoncu, banka ve sigorta şirketlerinin yoğunlaştığı, bunun yanı sıra eğlence yerlerinin bulunduğu bir Avrupa kenti görünümünü kazanmaya başladı.

1860 yılında alınan bir kararla şehir içinde bulunan mezarlıklar meskun bölge dışına Hasköy ve Sötlüce civarına taşındı. Bu tarihten sonra ahşap binaların yerine taş ve tuğla bina yapımına başlandı.18.yüz yılın ilk yarısında Taksimde büyük bir Topçu kışlası yapıldı. Cumhuriyet devrinde bu kışla yıkılarak yerine bugünkü Taksim Parkı yapıldı. 1864 yılında Galata'da bulunan surlar yıkılarak yerine cadde ve sokaklar açıldı. Beyoğlu, Osmanlı İmparatorluğu zamanında Mutasarrıflıkla İdare ediliyordu. 1923 yılında Cumhuriyetle birlikte İlçe olmuştur.

Nüfus

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi yerleşim yeri verilerine göre toplam nüfusu 242.250'dir. Bu nüfusun 124.594'ü erkeklerden, 117.656'sı kadınlardan oluşmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesi'ne 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiyeköy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfalttır. İlçe deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy,

Sütlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rihtimından kalkmaktadır.

Elektrik, Yol, Kanalizasyon, Göç ve Gecekondulaşma

İlçede 2004 yılı itibariyle bulunan 129.500 elektrik abonesinin yaklaşık 3.000'i büyük sanayi abonesidir. İlçedeki atık su kanalizasyon metraji 144,120 km, yağmursuyu kanalizasyon metraji 15,615 km.dir. İlçede 198 km. asfalt, 100 km. parke yol bulunmaktadır.

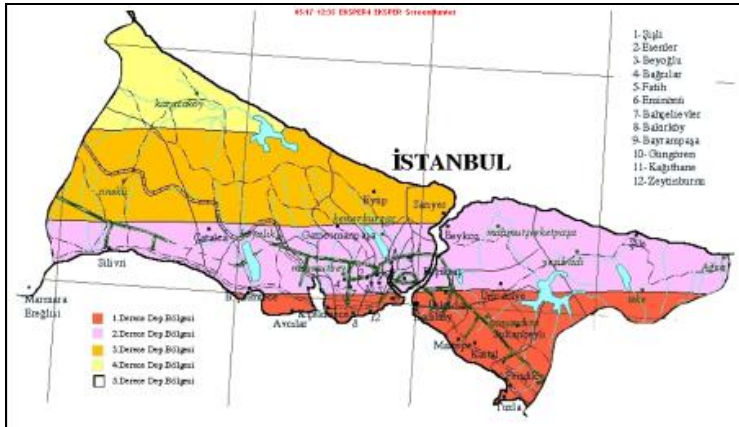
İlçenin sahip olduğu çekici özellikleri nedeniyle göç ağırlıklı nüfus artışı ortaya çıkmaktadır. Kırsal kesimden gelen iç göçle artan ilçe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına, tüketim biçimine kadar her hususu değiştirmekte, işsizlik ve daha iyi hayat şartlarında yaşamak isteği bu değişikliği hızlandırmaktadır.

İklim

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

Deprem Riski

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Beyoğlu İlçesi 3. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

80 ADA -21 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEYOĞLU
MAHALLESİ	: KEMANKEŞ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: KEMANKEŞ CD.
MEVKİİ	: GALATA ŞARAP İSKELESİ VE KEMANKEŞ
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 122
ADA NO	: 80
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 207,00 m. ²
NİTELİĞİ	: ALTI ADET DÜKKANI OLAN KARGİR HAN
CİLT NO	: 3
SAHİFE NO	: 269
TARİH	: 31.01.1945
YEVMIYE NO	: -
MALİK	: VAKIFLAR UMUM MÜDÜRLÜĞÜ (TAM)

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

80 ADA - 21 PARSEL "ALTI ADET DÜKKANI OLAN KARGİR HAN"

Beyoğlu Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 13.12.2016 tarihinde, saat: 18:04'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü:

*Davutağa ve Daruşşafaka Vakıflarından icareli.

*H.S.2256 05.02.1952 tarih 299 yev. (05.02.1952 tarih, 299 yevmiye numarası)

Beyanlar Bölümü:

*Eski Eserdir.(11/A-2 Grubu) 988/1120 sayı

*2. Grup eski eserdir. 01.08.2005 tarih 2955 sayı

4.2.1 GAYRİMENKULÜN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKINA (KULLANIM HAKKI) İLİŞKİN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Vakıflar Umum Müdürlüğü'nde olup 01.02.2005 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortak girişim grubu (Müteahhit) arasında Restore Et – İşlet – Devret Modeliyle İnşaat Yapımı Sözleşmesi akdedilmiştir.

Müteahhit firma ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Arasında 13.09.2007 tarihli Devir Sözleşmesi yapılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. arasında ise 01.07.2010 tarihli Kira Sözleşmesi ve ünvan değiştirerek Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. adını alan firma ile 22.01.2013 tarihinde imzalanmış ek protokol yapılmıştır.

Sözleşmelerin ilgili maddeleri aşağıda sunulmuştur.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortak girişim grubu (Müteahhit) arasındaki Restore Et – İşlet – Devret Modeliyle 01.02.2005 Tarihli İnşaat Yapımı Sözleşmesi:

* Sözleşmenin tarafları; bir taraftan T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü (idare) adına hareket eden İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile diğer taraftan Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişim Grubu (Müteahhit)'dur.

* Sözleşmenin konusu: 6. Vakıf Han'ın kira akti süresinin yer teslimi tarihinden itibaren 3 yılda projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve onayların alınarak güçlendirme ve restorasyonunun bitirilmesi de dahil olmak üzere toplam 15 yıl olması şartıyla Vakıflar Meclisi'nin 16.10.2004 tarih ve 830/856 sayılı kararı ile Restore Et – İşlet – Devret Yapım İşidir.

* Kira ödemeleri teslim tarihinden başlamak üzere;

- İlk 3 yılın aylık kirasının 1.132,50 TL,

- 4. yılın aylık kirasının 2.642,50 TL,

- 5. yıldan 9. yıla kadar (9. yıl dahil) 4 yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak alınması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında her yıl için bir önceki yılın kira bedeli esas alınacaktır.),

- 10. yılın aylık kirası 9. yılın aylık kirası + 2.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası kira alınması (Dolar idareye yatırılacak günde Merkez Bankası satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek bulunacak bedel),

- 11. ile 15. (15. yıl dahil) arası aylık kira ise, 10. yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının artışı eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak bulunması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında, her yıl için bir önceki yıllık kira bedeli esas alınacaktır.),

- Kiracı tarafından yapılacak tüm imalatların, işletme süresi sonunda İdareye terk ve teberru edilmesi,

- 15. yılın sonunda Vakıflar İdaresi'nin günün rayçilerine göre belirleyeceği kira bedelini işletmecinin (kiracı) kabul etmesi halinde kiracılık döneminin başlayacak olması, aksi takdirde binayı 1 ay içerisinde çalışır ve bakımlı şekilde idareye terk edeceği,

- Restorasyon tamamlandıktan sonra işletme süresi kiracının, İdarenin yazılı iznini almak şartıyla taşınmazın bir kısmını 3. şahıslara kiraya verebilmesi şartlarıyla İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi ve tapununun 80 ada, 21 parselinde kayıtlı 6. Vakıf İşhanı'nın iş merkezi yapılmak üzere 15 yıl süre ile Restore Et – İşlet – Devret Modeli çerçevesinde kira + yapım işidir.

Müteahhit firma ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Arasında 13.09.2007 Tarihli Devir Sözleşmesi:

Devir Edenler: Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. - AOG. İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş..

Devir Alan: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

* Vakıflar meclisinin 16.10.2004 tarih ve 830/856 sayılı ve Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı'nın 20.10.2004 tarih 4703 sayılı olurlarında belirtilen şartlarla 15 yıllığına restore et – işlet – devret modeline göre iş merkezi yapılmak üzere; Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile Global Alt Yapı Hizmetleri ve İşletmecilik Anonim Şirketi ile AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İstanbul 10. Noterliği'nden 23.01.2004 tarih 02857 yevmiye no'lu sözleşmeyi akdetmiştir. Vakıflar Meclisi ve Müdürlüğü'nün muvafakatına istinaden Global Alt Yapı Hizmetleri ve İşletmecilik Anonim Şirketi ile AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Beşiktaş 5. Noterliği'nin 01.02.2005 tarih 3888 yevmiye no'lu sözleşmeyi aynen ve aynı şartlarda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne devretmişlerdir. Global Alt Yapı Hizmetleri ve İşletmecilik Anonim Şirketi ile AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin bu sözleşme ile hiçbir hukuki bağları kalmamıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. Arasındaki 01.07.2010 Tarihli Kira Sözleşmesi

* İşbu sözleşme; bir yandan gayrimenkulü kiralama hakkını haiz Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kiralayan) diğer yandan Ada Yiyecek İçecek Ticaret Ltd. Şti. (kiracı) arasında karşılıklı mutabakata varılarak 01.07.2010 tarihinde imzalanmıştır. Kiralayan, kira konusu Gayrimenkul'ü AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile aralarında imzalamış buldukları Beşiktaş 5. Noterliği'nin 28008 yevmiye numaralı ve 13 Eylül 2007 tarihli Devir Sözleşmesi'ne istinaden Beşiktaş 5. Noterliği'nin 03888 yevmiye numaralı ve 01 Şubat 2005 tarihli 6. Vakıf Han'ın Restore Et – İşlet – Devret modeliyle yapılmış kira ve yapım işini kapsayan İnşaat Yapım Sözleşmesi'nin Kiralayan'a devredilmesi hususu çerçevesinde kiralananmaktadır. Kiralayan, işbu Kira Sözleşmesi'ni imzalaması sonrasında İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü'ne yazılı bildirimde bulunacağını beyan eder.

* Kiralama Koşulları:

- Yıllık kira bedeli 480.000,-TL + KDV'dir.

- Kira süresi işbu sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren 9 yıldır; dolayısıyla bitiş tarihi 14.07.2019'dur. Bu sürenin bitiminden 1 ay öncesinde Taraflarca Sözleşme'nin sona erdirildiğine dair herhangi bir yazılı bildirim yapılmadığı sürece işbu Sözleşme 1'er yıllık süreler ile uzatılmış sayılacaktır. Ancak herhalukarda Sözleşmenin süresi, Kiralayan ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan kira sözleşmesinin süreleri ile sınırlıdır.

- Kira başlangıç tarihi 15.07.2010 tarihidir.

- Kira artışı, sözleşmenin imza tarihini müteakip bir yılın geçmesinden sonra başlamak üzere bir önceki yılın kira bedeline Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE)'nin toplamının ikiye bölünmesi sonucu elde edilecek orana 2 puan eklenmesi sonucu bulunan oran nispetinde artırılabılır [(Yıllık ÜFE + Yıllık TÜFE)/2 + 2]. Kira artışları yılda bir kez yapılır. Kiracı sözleşme süresince ve sonunda değişen şartları ileri sürerek kira tenzil talebinde bulunamaz.

- Kiralanan gayrimenkul işyeri ve / veya kısa süreli konaklama ve / veya restoran / kafe amaçlı işyeri olarak kullanılabilir. Kiracı, Kiralayan'ın yazılı izni olmadıkça gayrimenkulün kullanma maksadını değiştiremez. Kiracı; gayrimenkulün kullanım amacı ile ilgili gerekli tüm izin, ruhsat ve benzeri onayları masrafı kendisine ait

olmak üzere olacaktır. Kiralayan'ın söz konusu izin ve ruhsatların alınamamasından veya iptal edilmesinden dolayı bir sorumluluk doğmayacaktır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. Arasındaki 22.01.2013 Tarihli Ek Protokol

* İşbu Ek Protokol; Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş olan, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ile eski unvanı Ada Yiyecek İçecek Ticaret Ltd. Şti. olan Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. (Kiracı) (bundan sonra birlikte Taraflar olarak anılacaklardır.) arasında aşağıda kararlaştırılan şartlar ve hükümler çerçevesinde karşılıklı mutabakatla akdedilmiştir.

* İşbu Ek Protokol; 01.07.2010 tarihli kira sözleşmesinin eki ve ayrılmaz bir parçası olarak tanzim ve imza edilmiştir.

* Sözleşme uyarınca kiracının ödemesi gereken kira bedeli, 01.01.2013 tarihinden itibaren aylık 67.500,- TL + KDV olacak şekilde uyarlanmıştır. Hiçbir karışıklığa meydan vermemek için belirtmek gerekir ki, işbu uyarılama Kira Bedeli'nin yeniden belirlenmesi anlamına gelmekte olup, hiçbir surette kira artışı şeklinde yorumlanamaz. İşbu hususların Sözleşme ve ilgili mevzuata uyumlu olduğu, Taraflar'ın işbu düzenlemeye karşı itiraz etme ve/veya düzenlemeden vazgeçme imkânının bulunmadığı Taraflarca gayrikabili rücu olarak kabul edilmiştir.

* İşbu Protokol, Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçası ve tamamlayıcı unsuru olup, Sözleşme'nin yorumunda ve icrasında esas alınacaktır.

* İşbu Protokol'de kullanılan terimler (ifadeler dahil) Sözleşme'deki tanımlanan anlamlarında kullanılmıştır.

* İşbu Protokol; yukarıda vaki düzenlemeler dışında Taraflar'ın Sözleşme'de kararlaştırılan hak, yükümlülük ve borçlarını hiç bir surette etkilemeyecek olup, Sözleşme'nin başta temerrüt, ceza ve fesihe ilişkin hükümleri olmak üzere tüm hükümleri yürürlüğünü ve geçerliliğini korumaktadır.

* Dört ana maddeden ibaret İşbu Ek Protokol, Kiralayan ve Kiracı arasında İstanbul'da bir asıl nüsha olarak düzenlenmiş olup, damga vergisi Kiracı tarafından ödenmek ve 01.01.2013 tarihinden itibaren hüküm ifade etmek üzere 22.01.2013 tarihinde tanzim ve imza edilmiştir.

Belirtilen sözleşmelerin tüm maddelerini içeren suretleri rapor ekinde sunulmuştur. İncelenen sözleşmeler doğrultusunda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kalan sözleşmeden doğan hakkı (kullanım hakkı) süresi 31.01.2020 yılında sona erecektir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklanan Temmuz 2016- Temmuz 2017 dönemi kira bedelinin 95.412,26.-TL + KDV olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödediği aylık kira bedelinin ise 11.000.-TL olduğu beyan edilmiştir.

4.2.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü takbis sisteminden 13.12.2016 tarihinde, saat: 18:04'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz son üç yıl içinde alım satıma konu olmamıştır.

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

Beyoğlu Tapu Müdürlüğü takbis sisteminden 13.12.2006 tarihinde, saat: 18:04'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almaktadır. Şerh ve beyan kayıtları taşınmazın kuru mülkiyetini ilgilendirmekte olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeden doğan kullanım hakkını engellememektedir. Bu nedenle de yukarıda yer alan beyan ve şerhlerin taşınmazın kullanım hakkı değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 80 ada-21 parsel; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede 21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda yer aldığı 2. grup eski eser kaydının olduğu ve Turizm + Ticaret + Hizmet alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Koruma Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabilir. Restitüsyon onaylı, Rölevesi onaylı notu bulunmaktadır.



İmar dosyasında yapılan incelemede; mevcut yapının 08.09.1978 tarih 10609

sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olduğu, İstanbul II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 18.05.2005 tarih 733 sayılı kararı ile koruma grubu II olarak belirlendiği bilgileri bulunmaktadır. Dosyasında taşınmazın 21.10.2005 tarih 20050249 numaralı Yapı Ruhsatı (Tadilat + Güçlendirme), 27.12.2006 tarih 2006/05862 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

*18.08.2005 tarihli 733 numaralı Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü onaylı Rölöve Projesi

*15.06.2005 tarihli 813 numaralı Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü onaylı Restitüsyon Projesi

*03.08.2005 tarihli 1074 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü onaylı Restorasyon Mimari Projesi görülmüştür.

4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Beyoğlu İlçesi, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.11.2010 tarih, 2659 sayılı kararı ile kabul edilerek 21.12.2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. Planın 24.12.2013 tarihinde İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiği ve daha sonra iptal kararının iptal edilerek planın geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Vakıflar Umum Müdürlüğü'nde olup 01.02.2005 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. – AOG İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortak girişim grubu (Müteahhit) arasında Restore Et – İşlet – Devret Modeliyle İnşaat Yapımı Sözleşmesi akdedilmiştir.

Müteahhit firma ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Arasında 13.09.2007 tarihli Devir Sözleşmesi yapılmıştır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. arasında ise 01.07.2010 tarihli Kira Sözleşmesi ve ünvan değiştirerek Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. adını alan firma ile 22.01.2013 tarihinde imzalanmış ek protokol yapılmıştır.

Belirtilen sözleşmelerin tüm maddelerini içeren suretleri rapor ekinde sunulmuştur. İncelenen sözleşmeler doğrultusunda Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kalan sözleşmeden doğan hakkı (kullanım hakkı) süresi 31.01.2020 yılında sona erecektir.

4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

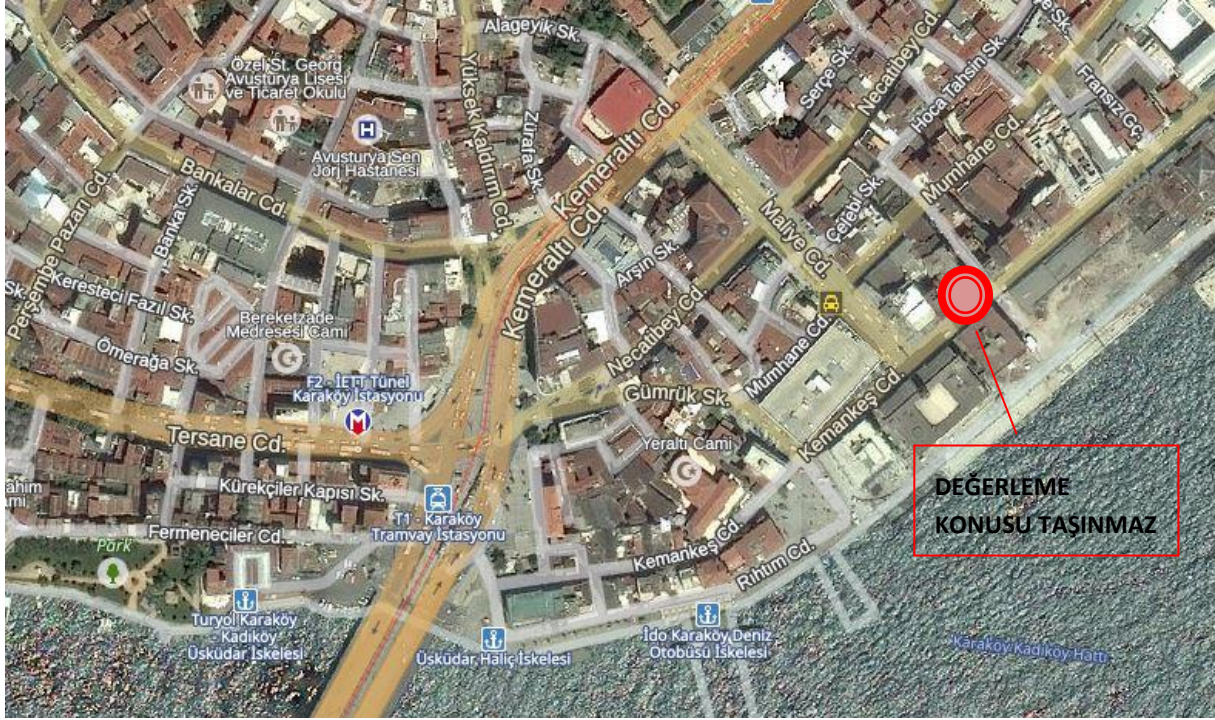
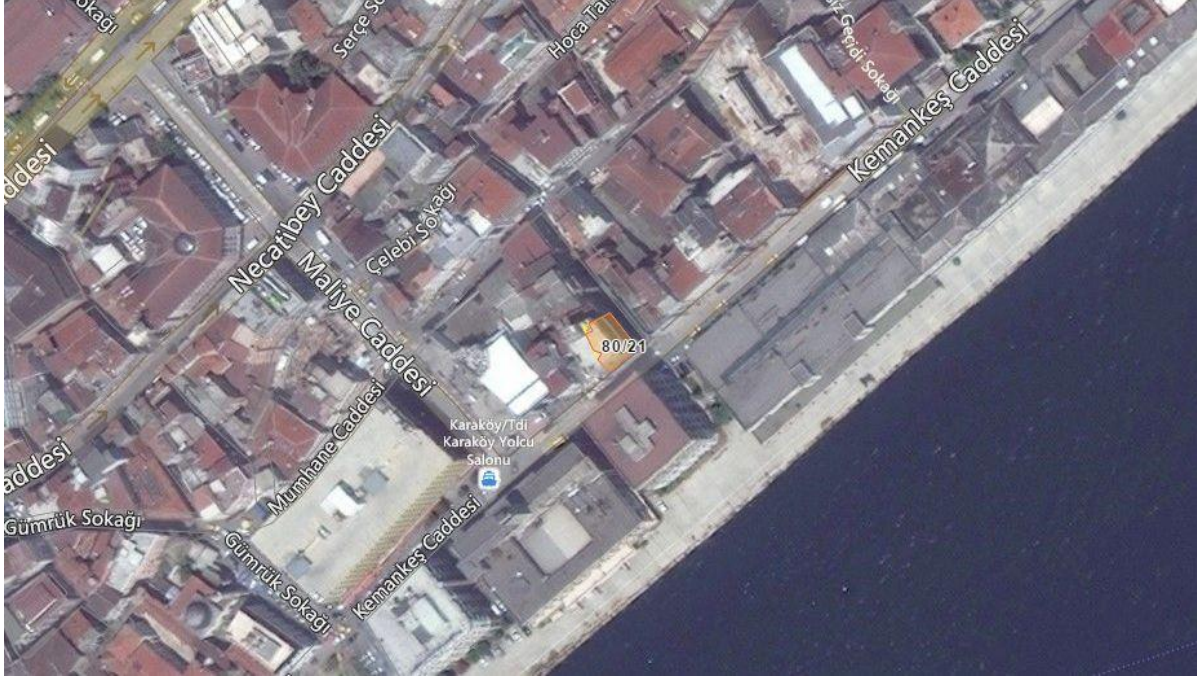
Değerleme konusu gayrimenkul tescilli eserdir.



BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Rapora konu taşınmaz İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi ile Galata Şarap İskelesi sokak kesişiminde, No:10 adresinde yer almakta ve **N: 41,023440 E: 28,978351** coğrafi koordinatlarda konumlandır.

Taşınmazın yer aldığı Kemankeş Caddesi denize paralel ilk cadde olup sırasıyla kuzey yönünde Mumhane Caddesi, Necatibey Caddesi ve ana aks olan Kemeraltı Caddesi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge genelinde eski eser tescilli yapılardan oluşmakta ve çevresinde iş merkezleri, oteller, restoranlar, banka şubeleri, devlet kurumları bulunmaktadır.

Taşınmaz deniz yolu, raylı sistem ve karayolu akslarına yakın konumda yer almaktadır. Karaköy İskelesine 350m, Tophane Tramvay Durağına 275m, Karaköy Tramvay Durağına 420m, Karaköy Fünikülere 470 m mesafede yer almaktadır.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Kemankeş Caddesi No:10 adresinde yer alan 80 ada 21 parselde kayıtlı 207,00 m² arsa üzerinde konumlu "Altı Adet Dükkanı Olan Kargir Han" vasıflı tescilli 2. grup eski eserdir.

5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI











5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:YIĞMA
Yapı Sınıfı	:V-D
Yapının Yaşı	:Tescilli Eski Eser
Yapı Nizamı	:BİTİŞİK
Otopark	:MEVCUT DEĞİL
Güvenlik	:MEVCUT DEĞİL
Sosyal Tesis	:MEVCUT DEĞİL
Su Deposu	:MEVCUT
Asansör	:MEVCUT
Elektrik	:MEVCUT
Su	:MEVCUT
Kanalizasyon	:MEVCUT

5.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: MEVCUT
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

5.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Rapora konu taşınmaz 207,00m² arsa üzerinde yer alan bitişik nizamlı yığma kargir tarzdaki inşa edilmiştir. Taşınmaz mahallinde ve projesinde zemin + 6 normal kat + çekme kattan oluşmaktadır. Binada elektrik, su, doğalgazlı kalorifer, asansör, jeneratör, yangın sistemi mevcuttur. Binanın merdiven basamak ve rıhtları dökme mozaik, sahanlıkları Marmara beyazı mermerdir. Binanın pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Büroların giriş kapıları çelikten, iç kapılar ise mobilya tipi ahşaptan mamuldür. Duvarlar ithal duvar kâğıdı kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Binanın dış cephesi silikon esaslı renkli dış cephe kaplamalı olup, pencere altlarında kabartma süslemeler ve kat silmeleri ile elibögründeler mevcuttur.

<u>BÖLÜM ADI</u>	<u>PROJE ALANI</u>	<u>MEVCUT ALANI</u>
ZEMİN	: 188,65 m ²	188,65 m ²
1	: 192,55 m ²	192,55 m ²
2	: 211,98m ²	211,98 m ²
3	: 214,29 m ²	214,29 m ²
3	: 214,46 m ²	214,46 m ²
4	: 205,26 m ²	205,26 m ²
5	: 205,26 m ²	205,26 m ²
ÇATI	: 186,65 m ²	186,65 m ²
TOPLAM	: 1619,10 m²	1619,10 m²

5.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Zemin Kat ve 1. Kat

Taşınmazın zemin ve 1. Normal katı Karaköy Lokantası olarak kullanılmaktadır. Zemin katta; yerler karo mozaik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Zemin ve 1. normal kat dekoratif demirden mamul merdiven ile irtibatlandırılmıştır. 1. normal katta mutfak ve yemek salonu yer almaktadır. Mutfak yer döşemesi ve duvarları renkli seramik kaplıdır. Yemek salonunda zeminler karo mozaik kaplı, duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Mutfak tezgâhları renkli mermerdir. Bay-Bayan WC'lerinin zemini ve duvarları seramik kaplıdır.



2. Kat

Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yönetim birimi olarak kullanılmaktadır. İçerisinde 5 adet oda, sekreteryaya, mutfak ve banyo bulunmaktadır. Odalarda yer döşemesi, cilalı, balıksırtı masif meşe parke, duvarlar ithal duvar kâğıdı ile kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Odalar alüminyum seperatörlerle birbirinden ayrılmıştır. Islak hacimlerde zeminler dekoratif seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan tavadır. İçerisinde klozet ve lavabo bulunmaktadır.



3-4-5-6. Katlar

3. Normal kattan itibaren katlar apart otel olarak kullanılmaktadır. Odaların müsait olmaması nedeni ile içerisine girilememiştir. Toplam 9 odadan oluşmaktadır. Odalar kartonpiyerlidir. Duvarları alçıpan üzeri mat yağlı boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdiven basamakları, riht ve sahanlıkları Marmara beyazı cilalı mermerdir. Koridorlar renkli seramiklidir. Tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. 3. normal kattan itibaren odalar deniz manzarasına sahiptir. Çatısız izolasyonlu terası olan binanın geniş manzara özelliği bulunmaktadır.





BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

UDES E GÖRE “PAZARA DAYALI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ” ARASINDA SAYILAN ÜÇ ANA YAKLAŞIM, AŞAĞIDA AYRI BAŞLIKLAR ALTINDA AÇIKLANMIŞTIR.

- “GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI”
- “MALİYET YAKLAŞIMI” VE
- “EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI” DIR.

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı

zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme yapılmış olup Emsal Karşılaştırma Yöntemi de uygulanmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- Reality World Plaza 533 235 69 97
Mumhane Caddesi üzerinde yer alan girişte 165m² ruhsata işlenmiş restaurant alanına sahip, 21 odalı, 1000 m² alanlı otel olarak kullanılan ve aylık kira bedeli 150.000-TL olan bina 25.000.000-TL bedel ile satılıktır. Birim Kira Değeri: **150,00 TL/m²**
- Remax Port Karaköy 533 655 51 82
Kılıç Ali Paşa Mescidi sokakta, toplam 4 katlı, asansörlü, deniz manzaralı, çatı katı kafe olarak kullanıma uygun, güçlendirmesi ve dış cephe izolasyonu yapılmış, toplam 600 m² alanlı, 100.000.-TL otele uygun bina aylık 68.000-TL (20.000-USD) bedel ile kiralıktır. Birim Kira Değeri: **113,33 TL/m²**
- Feyza Turan Gayrimenkul 535 979 47 20
Yüksek Kaldırım Caddesi'nde konumlu restorasyonu otel olarak yapılmış, 2si bodrum kat olmak üzere 7 katlı, teraslı, 500m² kullanım alanlı tarihi bina 45.000-TL bedel ile kiralıktır. Birim Kira Değeri: **90,00 TL/m²**

- **Bebek Emlak Ofisi 532 661 54 52**
Necatibey Caddesi'ne cepheli, üst kattan ve terastan deniz manzaralı 10 katlı, 4400 m² kullanım alanlı bina otel olarak ruhsatlıdır. Tadilatına başlanmış olan bina kaba inşaat halinde teslim edilecektir. Kra değeri 221.000-TL (65.000-USD)'dir. Birim Kira Değeri: **50,23 TL/m²**
- **KW Beyoğlu 507 714 70 70**
Fransız Çıkamazında yer alan 27 odalı, 5 katlı, 1200m² kullanım alanına sahip, butik otel olarak kullanılmakta olan bina 37.000-TL bedel ile kiralıktır. Deniz manzarasının olmaması kira değerini olumsuz etkilemektedir. Birim Kira Değeri: **30,83 TL/m²**

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, cepheleri, kullanım alanları, fiziki durumları, yapının karakteristik özellikleri, manzaraları değerlendirilerek alınan emsaller doğrultusunda emsallerin birim kira değerlerinin özelliklerine göre 30 TL/m² – 150 TL/m² gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, yabancı para birimindeki değişimler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri, rapora konu taşınmazın konumu, oturma alanı, toplam kullanım alanı, yapısal özellikleri, manzarası, inşaa özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre Ağustos/2016'dan Ağustos/2017'ye kadar (Temmuz 2016 – Temmuz 2017 dönemi için) 95.412,26 TL + KDV olduğu öğrenilmiştir.

Emsal değer aralığında yer alan mevcut kira sözleşmesi sonucu taşınmazın birim kira değeri **~58,9292 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

EMSAL YÖNTEMİ İLE

KİRA DEĞERİ TABLOSU			
BİNA	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)
6. VAKIF HAN	1619,10	58,9292	95.412

* 30.12.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD =3.5192, 1 EUR = 3.7099.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5255, 1 EUR = 3.7166.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- İstanbul'un önemli ilçelerinden birinde yer alması.
- Deniz ulaşımı ve raylı sisteme yakın olması.
- Turizm ve Ticaret bölgesinde yer alması.
- Taşınmazın restore edilmiş olması.
- Köşe konumda yer alması.
- Manzaralı olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgede otopark ve trafik sorunu bulunması.

FIRSATLAR

- Taşınmazın yakın çevresinde eski eser binaların otel olarak dönüşüme uğraması bölgenin turizm bölgesi olması.

TEHDİTLER

- Global olarak yaşanan finansal kriz ve bölgesel gelişmelerin Türkiye ye olumsuz etkileri sonucu gayrimenkul ve turizm sektörünün de olumsuz etkilenmesi.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “ Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “ **EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI** ” dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantiki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantiki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ **EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI** ” dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın turizm+ticaret+hizmet alanında yer alması da dikkate alınarak işyeri kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

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

Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi çalışması, kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanım hakkının değerinin tespit edilmesi için yapılmıştır. Taşınmazın mevcut kira geliri ile kira giderlerinin sözleşmesi ile belirlenmiş olması nedeni ile güncel ve resmi verileri öğrenilerek yapılan analizler sonucunda indirgenmiş nakit akımı yöntemi kullanılarak 01.01.2017– 31.01.2020 tarihleri dikkate alınarak taşınmazın kullanım hakkı değeri tespit edilmiştir.

Kira Gelirleri ve Kira Geliri Artışları

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan bilgiye göre eski ünvanı Ada Yiyecek İçecek ve Ticaret Ltd. Şti. olan Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti.nden Ağustos/2016’dan

Ağustos/2017'ye kadar (Temmuz 2016 – Temmuz 2017 dönemi için) 95.412,26 TL + KDV olduğu öğrenilmiştir.

- Taşınmazın yıllık kira bedeli mevcut sözleşme gereği $[(Yıllık \text{ ÜFE} + Yıllık \text{ TÜFE})/2 + 2]$ formülü ile hesaplanarak artırılabacaktır. Belirtilen formülle taşınmazın geleceğe yönelik TÜFE ve ÜFE oranlarının bilinmemesi nedeniyle gelecek yıllardaki kira değeri kesin olarak tespit edilememektedir. Ancak 2012, 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarının Temmuz aylarındaki yıllık TÜFE ve ÜFE oranlarının ortalamasından hesaplanan ortalama TÜFE ve ÜFE oranlarına 2 puan eklenmek suretiyle ulaşılan oran üzerinden kalan kira süresince kira geliri elde edileceği kabul edilmiştir. (Taşınmazın kira bedeline 1 Ağustos 2014 tarihinden itibaren her yıl aynı dönemde zam yapılacak olması nedeniyle Temmuz ayı TÜFE ve ÜFE verileri dikkate alınmıştır.)

	TÜFE	ÜFE
Temmuz / 2012	9,07	6,13
Temmuz / 2013	8,88	6,61
Temmuz / 2014	9,32	9,46
Temmuz / 2015	6,81	5,62
Temmuz / 2016	8,79	3,96
Ortalama	8,57	6,36
Kira Artış Yüzdesi $[(Yıllık \text{ ÜFE} + Yıllık \text{ TÜFE})/2 + 2]$	$[(6,36 + 8,57)/2] + 2 \cong 9,47$	

Kira Giderleri ve Giderlerin Artışı

- Kira sözleşmesi kapsamında ödenecek kiranın tespiti aşağıdaki hususlar doğrultusunda yapılmaktadır.
 - İlk 3 yılın aylık kirasının 1.132,50 TL,
 - 4. yılın aylık kirasının 2.642,50 TL,
 - 5. yıldan 9. yıla kadar (9. yıl dahil) 4 yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'nde her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak alınması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında her yıl için bir önceki yılın kira bedeli esas alınacaktır.),
 - 10. yılın aylık kirası 9. yılın aylık kirası + 2.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası kira alınması (Dolar idareye yatırılacak günde Merkez Bankası satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek bulunacak bedel),
 - 11. ile 15. (15. yıl dahil) arası aylık kira ise, 10. yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının artışa eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak bulunması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında, her yıl için bir önceki yıllık kira bedeli esas alınacaktır.),
- Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinden Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aylık 11.000,-TL kira ödendiği öğrenilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda gelecek yıllardaki ödenecek kira değeri tespiti yapılamamaktadır.

- Yıllık kira gideri artış oranının kira geliri artış oranı (% 9,47) ile aynı olacağı kabul edilmiştir.

Kira süresi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin devir aldığı sözleşmeden doğan hakkının (kullanım hakkı) süresi 31.01.2020 tarihinde dolmakta ve Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kiracı olan Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. ile kira sözleşmesi ise 14.07.2019 tarihinde bitmektedir. Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Ada Yiyecek İçecek ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. ile kira sözleşmesini kullanım hakkı süresi sonuna kadar uzatabileceği varsayılarak nakit akım tablosunda kullanım hakkı süresi olan 31.01.2020 tarihine kadar gelir ve gider hesabı yapılmıştır.

- **İskonto Oranı :**

İskonto oranı % 11 olarak kabul edilmiştir.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

- Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

- Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın sözleşmeden doğan hakkın (kullanım hakkı) bugünkü değerinin 2.859.274,-TL (~ 2.860.000,-TL) olduğu kanaatine varılmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI						
YILLIK ARTIŞ ORANI	9,47%	1	2	3	5	
1 USD	\$3,5308	2017	2018	2019	2020	TOPLAM
KİRA GELİRLERİ		1.190.122	1.302.826	1.426.204	125.166	
TOPLAM GELİRLER		1.190.122 TL	1.302.826 TL	1.426.204 TL	125.166 TL	4.044.317 TL
YILLIK KİRA GİDERİ		144.500	158.185	173.165	15.797	
TOPLAM GİDERLER		144.500 TL	158.185 TL	173.165 TL	15.797 TL	491.647 TL
NAKİT AKIMI		1.045.621 TL	1.144.642 TL	1.253.039 TL	109.369 TL	3.552.671 TL
KALAN KULLANIM HAKKI DEĞERİ		TL	USD			
		2.859.274 TL	809.809,08 USD			
DİSCOUNT RATE		11,00%				

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz tescilli 2. Grup eski eserdir. Restore edilerek kullanılan binanın 21.10.2005 tarih 20052499 nolu Yapı Ruhsatı ve 27.12.2006 tarih 2006/05862 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 80 Ada 21 Parselde kayıtlı "Altı Adet Dükkanı Olan Kargir Han" vasıflı taşınmazın kira sözleşmesinden doğan "Kullanım Hakkı"nın Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Haklar" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz İstanbul'un önemli ilçelerinden olan Beyoğlu'nda turizm ve ticaretin yoğun olduğu bölgede yer alması, mevcut kullanımı itibari ile bölgede yapılan incelemeler ve kira sözleşmesi doğrultusunda geriye kalan kullanım süresi dikkate alınarak indirgenmiş nakit akımı yöntemine sonucuna göre kullanım hakkı değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 80 Ada 21 Parselde kayıtlı "Altı Adet Dükkanı Olan Kargir Han" vasıflı taşınmazın kira sözleşmesinden doğan "Kullanım Hakkı"nın Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Haklar" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi, konumu, alanı, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınarak kira sözleşmesi kapsamında geriye kalan kullanım süresi doğrultusunda kullanım hakkı değerinin 2.860.000.-TL olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	2.860.000-TL	811.232 -USD

(Taşınmazın Kullanım Hakkı Değeri İki Milyon Sekiz Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.)

* 30.12.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD =3.5192, 1 EUR = 3.7099.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.5255, 1 EUR = 3.7166.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Emrah Mustafa KARACA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401983



Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkezi: Kağıtçıbaşı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy No:177 037 5331 Tic Sicil No:783439
www.bilgidegerleme.com



BÖLÜM 9

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin grafik, tapu örneği ve benzeri belgeler)

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ
KADASTRO

İl	İlçe	Köy/Muh. No	Görünen Yerlerde				Görünmeyen Yerlerde		Yüzölçümü		
			Katman No	Pafta No	Alan No	Parçel No	Mezken	Gömlek Sıra No	Ha	m ²	dm ²
İSTANBUL	BEYOĞLU	KARAGÖZ	269	122	69	23			207	00	

GALATA PAZARI İKİNCİ BÖLÜMÜ
KADASTRO

N 500

Kodlu Harita
Tarih: 23.03.2005
No: 800630

Not : Plan Örneği Üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılamaz.

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Çizimci Adı ve Soyadı Tarih İmza/Atama	Teknikçi İmza/Atama Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü

Çizim ve Ölçme İşlemleri Müdürlüğüne baskıdır.

Şekil No : 28

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 37 | 66





YAPI RUHSATI

Yapı Ruhsatı No: 000099 / 05

2. Ruhsatın yapı tipi: Yeni yapı İskan Kat İskan Tadilat

3. Ruhsatın onay tarihi: 21/10/2005

4. Ruhsat no: 20050249

5. Parça no: 115

6. Ada no: 80

7. Parsel no: 21

8. İmar planı onay tarihi: 07/07/1993

9. Parselasyon planı onay tarihi: / /

10. İmar durumu tarihi ve no: 03/08/2005 / 1074

11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m²): DUKKAN+BURD / 207

12. Tapu tesisi belgesi ve emir kararın BEYÖLÜ TAPU SİCİL KUDUR

13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no: 19/10/2005 /

14. Zemin etütü onay tarihi: 28/03/2005

15. ÇED rap. onay tarihi: / /

16. Planların inş. bayramı tarihi: / /

17. Planların inş. bitirme tarihi: / /

18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /

YAPI SAHİBİNİN

24. Adı soyadı, ünvanı: A. D. B. İNŞ. TAAR. SAN. VE TİC. A.Ş.

25. Mülki durumu: A.Ş.

34. Adı soyadı, ünvanı: /

26. Kurum sicil no: 457975/405557

27. Bağlı olduğu VD: 60ZTEPE

28. Vergi dairesi sicil no: 520184630

36. Büro tesisi no: /

37. Oda belge no: /

29. Sigorta sicil no: /

30. Sıkıştırma Tarihi ve no: /

31. Mülkiyet hakkı no: /

38. Sigorta sicil no: /

39. Sıkıştırma tarihi ve no: /

32. Adres: BACDAT CD. KIZILTOPRAK İŞMERK. 3/32 KADIKÖY-İST.

41. İmar: /

42. Yapının Unvanının Kullanım Amacı: Dükkan, Büro, Ortak Alan

43. Ölüme kadar: /

44. Yatacımın (m²): 146.62

45. Benzer yapı sayısı: 1

46. Toplam yapı sayısı: 1

47. Yapının taban alanı (m²): 207

48. Toplam taban alanı (m²): 207

49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı: 8

50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı: 8

51. Yapı inşaat alanı (m²): 1619.1

52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 1619.1

53. Yapının yıl kotu altı kat sayısı: 0

54. Yapının yıl kotu üstü kat sayısı: 8

55. Yapının toplam kat sayısı: 8

56. Tave kat sayısı: /

57. Yapının toplam kat sayısı: 28.42

58. Tave kat sayısı: 5

59. Yapının sınıfı: /

60. Yapının grubu: 4

61. 1 m² maliyet (YTL): 1,103.00

62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 1,785,867.30

63. Yapının arazi değeri (YTL): 323,414.73

64. Arazinin toplam maliyeti (YTL): 2,109,282.03

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: Üstten ısıtma kalorifer Bina içi kalorifer Kat kaloriferi Doğalgaz ısıtma Soluk ısıtma Merkezi Is

66. YARIT ÇİŞİ: Akli Yarı Güneş Fuar Çişi Termal Doğalgaz LPG Elektrik

67. TEŞVİTLER: Yangın merdiven Haberleşme tes. Kanalizasyon Fosforik Antraz Paratoner Elektrik Jeneratör Hidrofor

68. SICAK SU: Termal Çişi Termal Doğalgaz LPG Kombi Güneş kolektörü Mafiyev

69. ÇİŞİLER: Çişi Elektrik Akli Yarı Termal

70. ÇİŞİLER: Kimyevi Sigorta Dişperç Yangın merdiveni Asansör Orta depo Kapı direksi Bekçi kulübesi Su deposu Kuyu değı Sıhır suyu

71. KULLANILAN MALZEME: Briket Beton blok Tuğla Half panel Taş Ahşap Kerpiç Gazbeton

72. DÖŞEME: Plak Kiriş Manta döşeme Asmolen Ahşap

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tesisi no	77. Oda Belge no	78. Adresi	79. İmar
21/10/2005 / 5432	SEDEF ER 60ZTEPE	13917	34-3882	05. İST. 1413P	YENİ ULUS SİT. C. 2 BLOK-D-1	2. ULUS-İST.
21/10/2005 / 5432	ABUZER SARI	32418	34-1189	BK-4542	VALİ DEĞEŞME MAÇNA MEYDANI SK.	21/3 BEŞİRTAŞ-İST.
20/09/2005 / 106	MURMER DÜZÜMÇÜ	13791	34/40000216291359		PERPA İŞMERK. A BLOK K:3 NO:894	ŞİŞLİ-İST.
20/09/2005 / 106	NEŞAT İŞİK	42239	1139	8Y-1358	D. ARAŞLI CD. ÇİŞEK İŞMERK. NO:219	
28/03/2005 / 2498	SELAHATTİN İŞ	718	5	4089	K:3/52 ESENYURT-İST.	DEREBOYU CAD. NO:5175 ORTAKÖY-İST.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Belge Taki No : 0 0 0 0 1 8 0 5

1. Belgeyi veren kurum
BEYOĞLU BELEDİYESİ

2. Belgenin veriliş amacı Kısmi Kullanma İzni Yapı Kullanma İzni

3. Belgeye esas ruhsat
 Yeni yapı İlave Kat İlavisi Tadilat

4. Belgenin onay tarihi
27/12/2006

5. Belge no
200605862

6. Parsel no
115

7. Ada no
80

8. Parsel no
21

9. İmar planı onay tarihi
07/07/1993

10. Parselasyon planı onay tarihi
20/03/2005

11. İmar durumu tarihi ve no su
03/08/2005 / 1074

12. Parselin kullanım amacı ve alanı(m²)
DUKKAN+BURU / 207

13. ÇED raporu onay tarihi
26/03/2005

14. Zemin etüdü onay tarihi
26/03/2005

15. Tapu tesvi belg. veren kurum
BEYOĞLU TAPU SİCİL MÜ

16. Tapu tesvi belgesi no. ve tarihi
19/10/2005 /

17. Yapı ruhsatı tar. ve no.
21/10/2005

18. Tadilat ruhsatı tarihi
20/03/2005

19. Ruhsat yenileme tarihi
20/03/2005

20. Yarıdan ruhsat tarihi
20/03/2005

21. Ruhsat takip no.
5000099

YAPI SAHİBİNİN **20050249** **YAPI MÜTEAHHİDİNİN** **SANTİYE ŞEHİNİN**

22. Adı soyadı, unvanı
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Özel Kamu

27. Adı soyadı, unvanı
A. D. G. İNŞ. TAAR. SAN. VE TİC. A. Ş.

28. Hukuki durumu
A. Ş.

29. Adı soyadı, unvanı
SANTİYE ŞEHİNİN

30. Oda sicil no

23. Bağlı olduğu vergi dairesi
5457975/405557

29. Kurum sicil no
662TEPE

30. Bağlı olduğu V.D.

31. Vergi Dairesi sicil no
520184630

32. Bors tesvi no

40. Oda belge no

34. Vergi dairesi sicil no

32. Sigorta sicil no.

33. Sözlü Tarhi ve no.
1

34. Mülkiyet hakkı no

41. Sigorta sicil no

42. Sözleşme tar. ve no

35. Adres
BAŞDAT CD. KIZILTOPRAK

36. İmza
İŞMERK. 3/32 KADIKÖY-İST.

43. Adres

44. İmza

45. Yapının Ünitelerinin Kullanma Amacı

46. Ünite sayısı

47. Yüzölçümü (m²)

48. Benzer yapı sayısı

49. Toplam yapı sayısı

50. Yapının biten alanı (m²)

51. Toplam biten alanı (m²)

52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı

53. Toplam bağımsız bölüm sayısı

54. Yapı inşaat alanı (m²)

55. Toplam yapı inşaat alanı (m²)

56. Yapının yol kotu adı kat sayısı

57. Yapının yol kotu ilet kat sayısı

58. Yapının toplam kat sayısı

59. İlave kat sayısı

60. Yapının yüksekliği (m)

61. İlave kat yüksekliği (m)

62. Yapının sınıfı

63. Yapının grubu

64. 1 m² maliyeti (YTL)

65. Yapının inşaat maliyeti (YTL)

66. Yapının arsa değer (YTL)

67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)

Toplam **8** **1619.10** **1,169.00** **1,892,726.00** **455,400.00** **2,346,128.00**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ
 Üzaktan ısıtılabilir kalorifer
 Bina içi kalorifer
 Kat kaloriferi
 Doğal gaz sobası
 Soba
 Kömür
 Merkezi Isı

69. YAKIT CİNSİ
 Katı Yakıt Güneş Üst-Alt Termal Doğalgaz Rüzgar LPG Elektrik

70. TESİSATLAR
 Yangın teslati Haberleşme tes. Kanalizasyon Fosforik Anma

71. SICAK SU
Temin Şekli Termosifon Şofben Kombi Güneş kolektör Müstakim

Yakıt cinsi Doğalgaz LPG Fuel-öl Elektrik Katı Yakıt Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI
 Kömürlük Çiğrak Otopark Yangın merdiveni Asansör Ortak depo Kapıcı dairesi Bekçi kulübesi Su deposu Kuyu suyu Şehir suyu

73. YAPIM SİSTEMLERİ
 Yığma(Kagir) İskelet(Karkas) Çelik Ahşap Betonarme Tünel kalıp Yerinde dökme Kompozit Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME
 Briket Beton blok Tuğla Hafif panel Taç Ahşap Kerpiç Gazbeton

75. GÖZEME
 Plak Kiriş Mantar döşeme Asmolen Ahşap

Yapının kiemen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toplamda gösterilen bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük bağımsız bölüme bağımsız bölüm ile birlikte Elektrik, su vb. Hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

76. Tarih ve numarası

77. Ünitelerin adı

78. Daire sayısı

79. Parke olan daire sayısı

80. Bir dairenin yüzölçümü

Konutun salon dahil oda sayısı

1 odalı

2 odalı

3 odalı

4 odalı

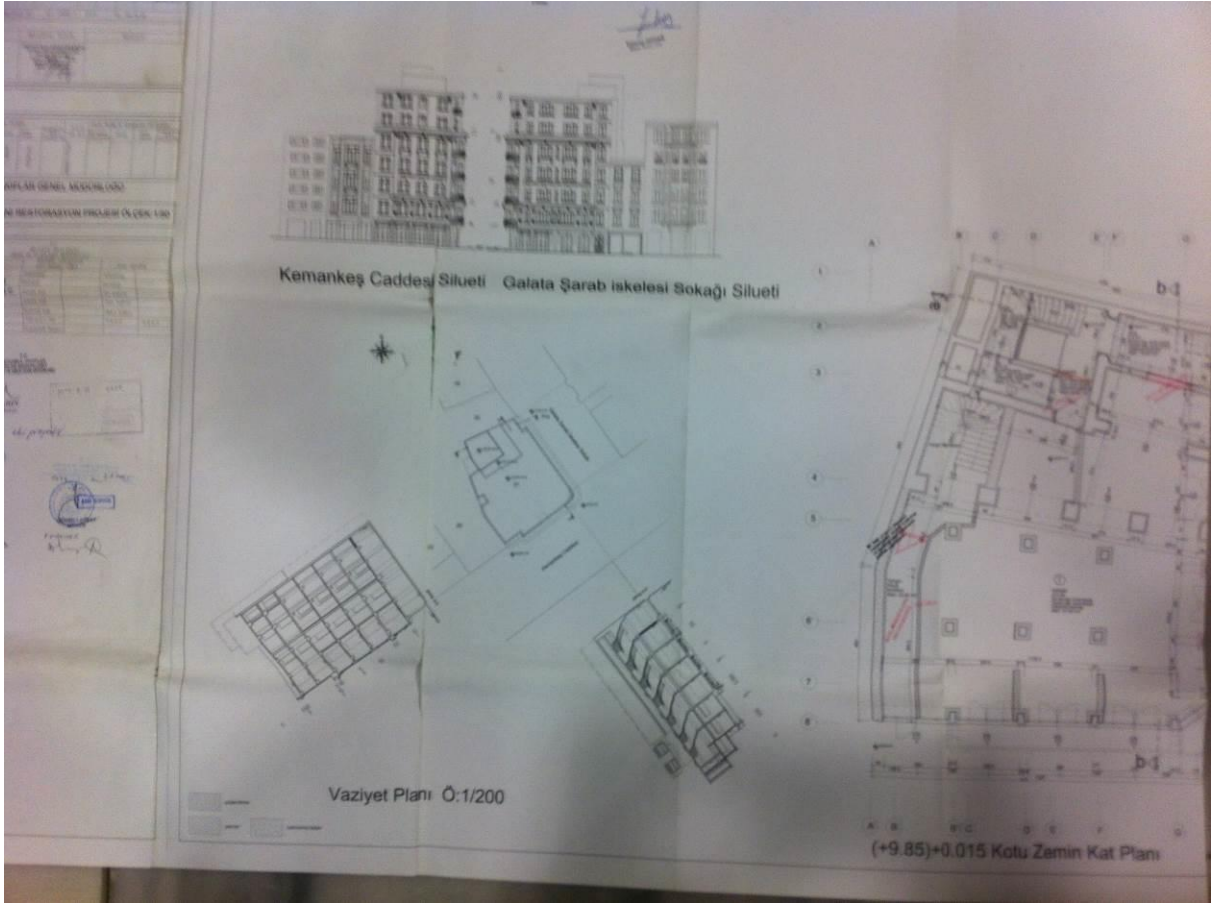
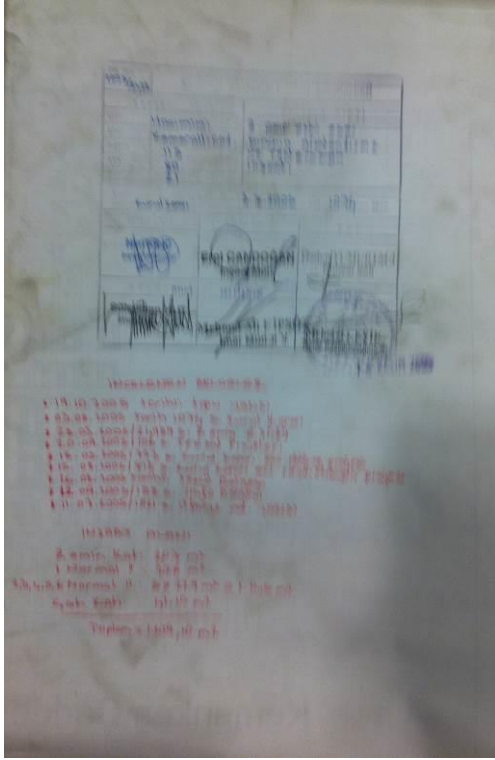
5 odalı

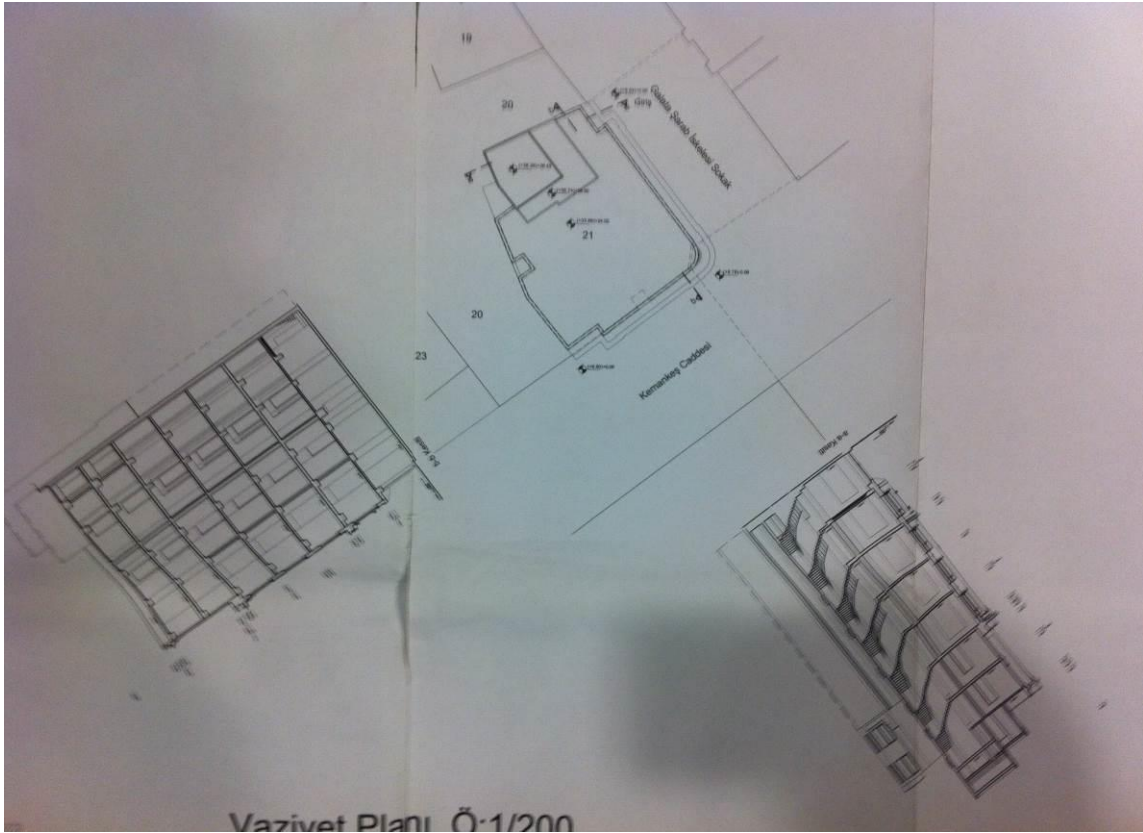
6 odalı

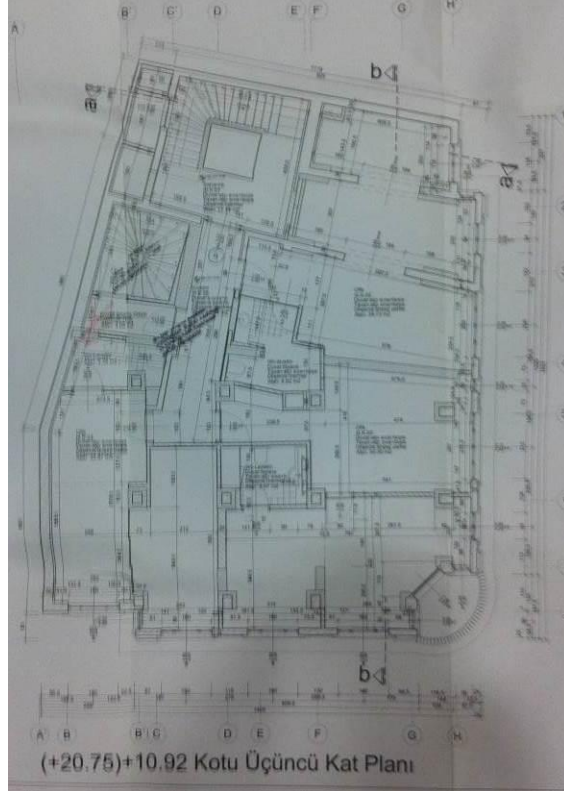
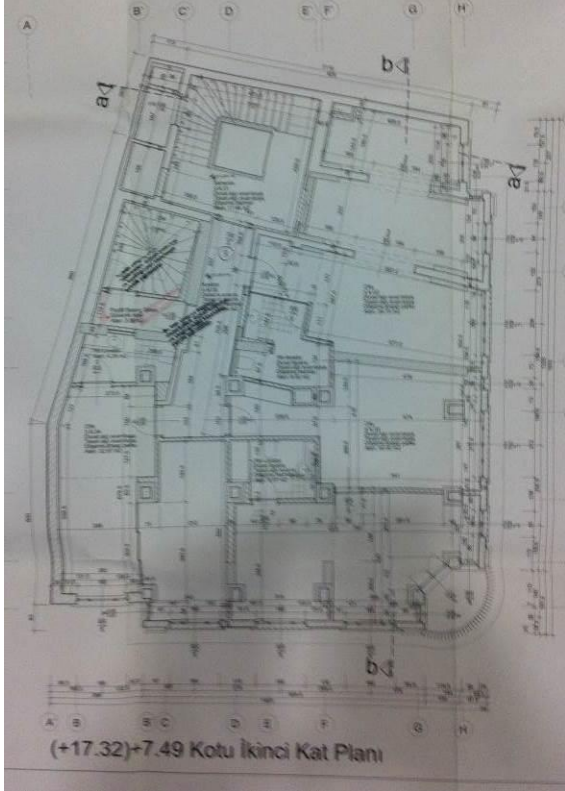
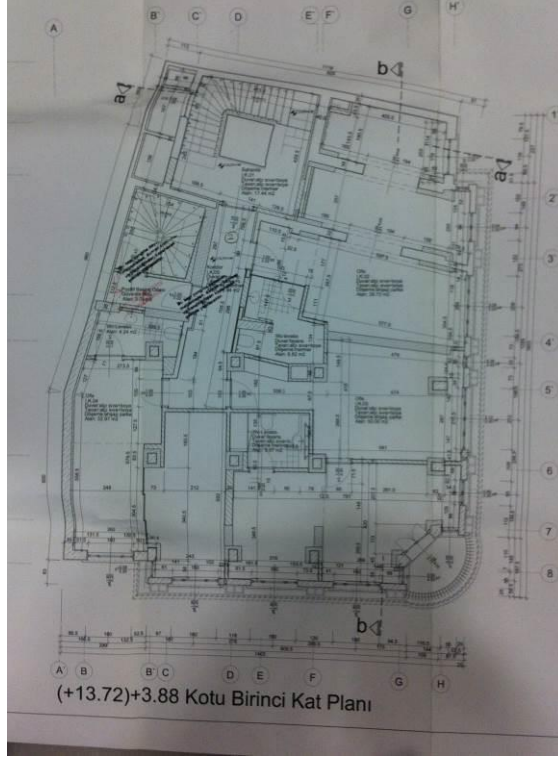
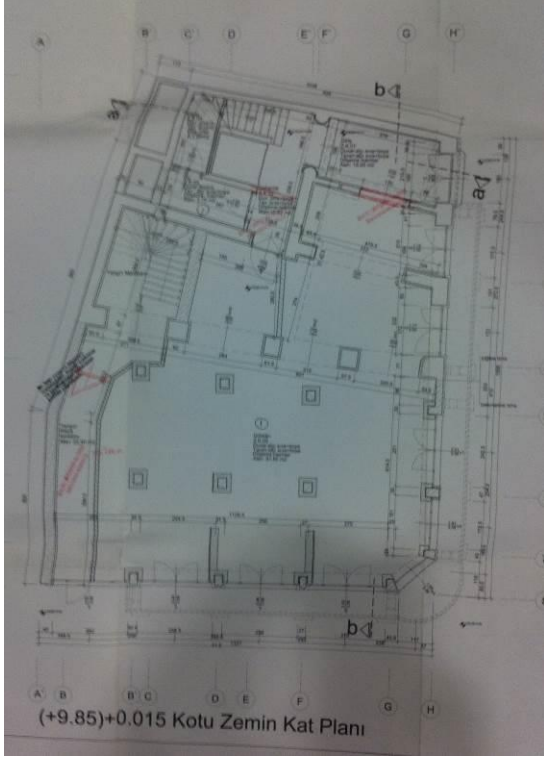
7+ odalı

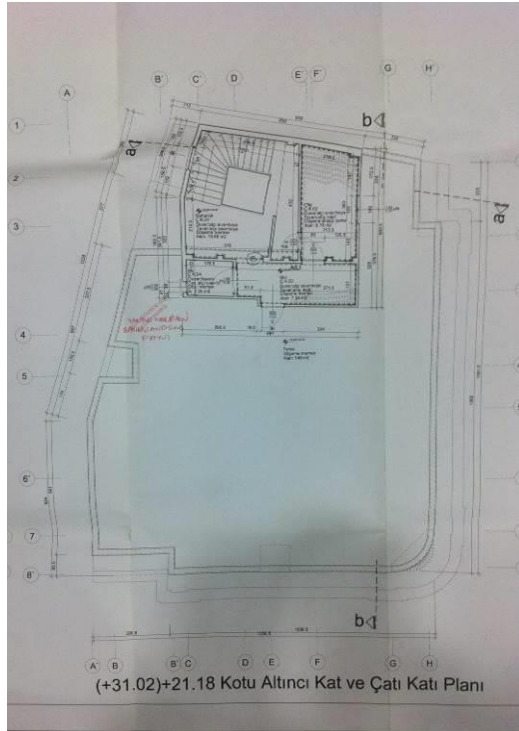
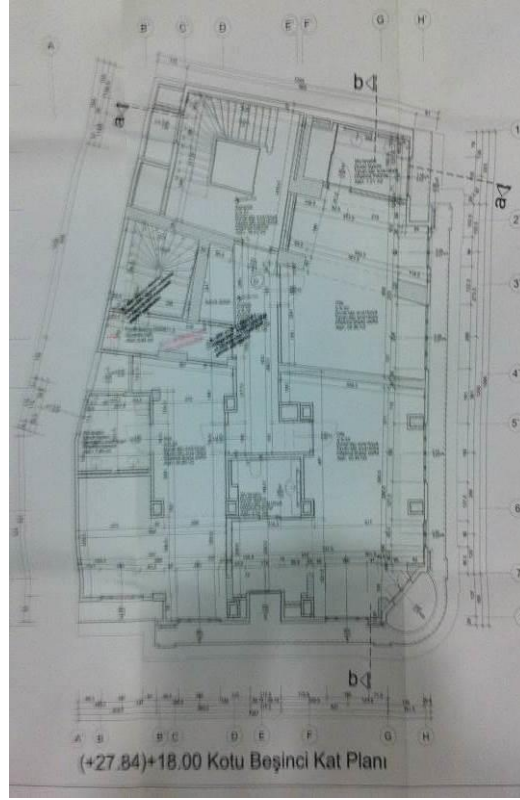
TOPLAM

0











SÖZLEŞME

T.C. BEŞİKTAŞ BESİNCİ NOTERLİĞİ
Başkanlık Mühür Evvel Sokak No:48
Beşiktaş - İSTANBUL
ORNEK

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, KEMANKEŞ MAHALLESİ,
RIHTIM CADDESİ, (80) ADA, (21) PARSEL

01 SUBAT 20

NO=03888

Bir taraftan T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne hareket eden İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile diğer taraftan **Global Altyapı Hizmetleri** ve **A.S. AOG İnşaat** arasında aşağıdaki şartlarla, iş bu Restore et-İşlet-Devret modeliyle inşaat yapımı sözleşmesi akdedilmiştir.

Bundan böyle sözleşme metninde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü (İdare) **Global Altyapı Hizmetleri** ve **A.S. AOG İnşaat** (Müteahhit) olarak adlandırılacaktır.

İSİN MUHAMMEN BEDELİ:

720.000.000.000-TL (Yediyüzyirmimilyar). - 720.000.- YTL. (Yediyüzyüzmibin)

GAYRİMENKULUN:

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : BEYOĞLU
MAHALLESİ VEYA KÖYÜ : KEMANKEŞ MAHALLESİ
MEVKİİ : --
CADDESİ : RIHTIM CADDESİ
SOKAĞI : --
CİNSİ : (6. VAKIF HAN)
YÜZÖLÇÜMÜ : --
PAFTA NO : --
ADA NO : 80
PARSEL NO : 21
VAKIFLAR MECLİSİ
KARARININ TARİHİ NO'SU : 16/10/2004 – 830/856
(20/10/2004 tarih ve 4703 sayılı Devlet Bakanlığının oluru.)

ASGARİ İSTENENLER :

Yukarıda özellikleri belirtilen eski eser nitelikli 6.Vakıf Hanın kira akti süresinin yer teslimi tarihinden itibaren 3 yılda projelerin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve onayların alınarak güçlendirme ve restorasyonunun bitirilmesi de dahil olmak üzere toplam 15 yıl olması şartıyla Vakıflar Meclisinin 16/10/2004 tarih ve 830/856 sayılı karar ile aşağıdaki asgari şartlarda Restore et-İşlet-Devret Yapım işidir.

1- Mevcut rölöve projesine göre hazırlanan 2004 yılı birim fiyatlarına göre 720.000.000.000,- TL. (Yediyüzyirmimilyar) - 720.000.- YTL. (Yediyüzyüzmibin) onanım takviye imalatların idaremiş kontrolünde yapılması,

2- Mevcut binada 04/10/2000 tarih ve 724-12294 sayılı Bölge anıtlar Kurulunun kararında belirtilen son iki kat ile çekme katının yıkılması,

3- Mevcut binanın 1 (Bir) yılda Anıtlar Kurulu kararında belirtilen projelerin rölöve, restitüsyon, restorasyon ve güçlendirme v.s.) hazırlanması ve kurul onayının alınması ve (iki) yılda da güçlendirme ve restorasyon işinin yapılması,

4- Kira akti süresinin yer teslimi tarihinden itibaren 3 yılda projelerin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve onayların alınarak güçlendirme ve restorasyonunun bitirilmesi de dahil olmak üzere toplam 15 (onbeş) yıldır.

AOG, İNŞ. TAMAM ve TIC. A.S.
Bağdat Cad. Kazlıçanak İş Merkezi
No: 3032 Kazlıçanak 81030 İSTANBUL
Göztepe V.D. 052 018 4670

[Handwritten signatures and stamps]
İMZA İMZA



№ 03888

5- Kira ödemeleri yer teslim tarihinden başlanıpale üzere
ilk 3 (üç) yılın aylık kirasının 1.132.500.000,- TL - 1.132.500 YTL. olması,
4. yılın aylık kirasının 2.442.500.000,- TL - 2.442.500 YTL.

5.yıldan 9.yıla kadar (9.yıl dahil) 4.yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğüne her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak alınması, (Bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında her yıl için bir önceki yılın kira bedeli esas alınacaktır.

10.yılın aylık kirası 9.yılın aylık kirası + 2000 (ikibin) Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası kira alınması. (Dolar İdareye yatırılacak günde Merkez Bankası satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek bulunacak bedel)

11. ile 15.yıl (15.yıl dahil) arası aylık kirası ise, 10.yıl için belirlenen aylık kira bedeline Vakıflar Genel Müdürlüğüne her yıl genel olarak belirlenen yıllık kira artış oranının artışa eklenmesi ile bulunacak bedelin aylık kira olarak alınması (bu döneme ait yıllık kira artışlarının uygulanmasında, her yıl için bir önceki yılın kira bedeli esas alınacaktır.)

Kiracı tarafından yapılacak tüm imalatların, işletme süresi sonunda İdareye terk ve teberru edilmesi,

15.yılın sonunda Vakıflar İdaresinin günün rayıçlarına göre belirleyeceği kira bedelini işletmecinin (kiracı) kabul etmesi halinde kiracılık döneminin başlayacak olması, aksi takdirde binayı (bir) ay içerisinde çalışır ve bakımlı şekilde İdareye terk edeceği,

Restorasyon tamamlandıktan sonra işletme süresi kiracının, İdarenin yazılı iznini almak şartıyla taşınmazın bir kısmını 3 şahıslara kiraya verebilmesi şartlarıyla İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi ve tapununun 80 ada, 21 parselinde kayıtlı 6.Vakıf İşhanının İş Merkezi yapılmak üzere 15 yıl süre ile Restore et-İşlet-Devret Modeli çerçevesinde kira + yapım işidir.

MADDE 1- YAPILACAK İŞ VE KONUSU:

Yukarıda, açık adresi, pafta, ada ve parsel numarası ile belirtilen taşınmaz imar durumu ve Koruma Kurulu kararı esaslarına göre bu sözleşme eki olan avan proje esas alınarak İdarece uygun görülen uygulama projesine göre en az yukarıdaki asgari şartlarda belirtildiği şekilde (yer tesliminde bu sözleşme süresi sonuna kadar ki restorasyonun yapılması da dahil bütün maliyetlerin müteahhit firmanın karşılaması kaydıyla) inşaat süresi de dahil yer teslimi tarihinden itibaren 15 yılına Restore et-İşlet-Devret Sistemi ile kira+yapım işidir.

Bu işin 2004 yılı fiyatları ile tahmini tutarı 720.000.000.000.-TL (Yedeyüzyirmimilyar) – 720.000,- YTL. (Yedeyüzyirmibin) dir.

MADDE 2- SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT:

Müteahhit, ita amirince onaylanan ihale kararının 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 32.nci maddesindeki esaslara göre kendisine tebliğ tarihinden itibaren (15) takvim günü içerisinde geçici teminatını kesin teminata çevirdikten ve kesin teminatın tamamını da (kesin teminat, şartnamenin başında belirtilen muhammen onarım bedelinin % 6'sıdır) Kesin teminat miktarı 43.200.000.000- TL. (Kırküçmilyarıkiyüzmilyon) – 43,200,- YTL. dir.

İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğüne vermek zorundadır. Bu zorunlulukta bulunmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya hacet kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat gelir kaydedilir. Müteahhit sözleşmenin yapıldığı yıldan sonraki yılların teminat farkını karne tutar sayışı oranında artırarak o yılın en geç ilk iki ayı içerisinde İdareye yatıracaktır.

MADDE 3- PROJE HİZMETLERİ:

Müteahhit sözleşme eki avan proje ve İmar durumu dikkate alınarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 04/10/2000 tarih ve 724-12294 sayılı Bölge Anıtlar Kurulu kararına uygun olarak hazırlayacağı rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile değerlendirme vs. projelerini 60 (altmış) gün içerisinde bila bedel hazırlayıp, idareye teslim edecektir. İdare en geç 15 (onbeş) gün içerisinde bu projeleri inceleyerek, ilgili belediyesine veya Koruma Kuruluna sunacaktır.

AÖÇ. İNŞ. TAHH. SAN. ve TİC. A.Ş.
Bağdat Cad. Kızıllıoğlu İş Merkezi
No: 302 Kızıllıoğlu 81030 İSTANBUL
Göztepe V.D. Ofis 0216 410 630

SALIMZA

İMZA



Koruma Kurulu kararı alındıktan sonra Koruma Kurulunca tasdikli restorasyon projesine uygun olarak hazırlanacak statik (gerekliyse), tesisat, elektrik v.s. uygulama projelerini (ölçek 1/50) 30 (otuz) gün içerisinde hazırlayıp idareye teslim edecektir. (İdare uygun görmediği takdirde düzeltilmek üzere projeleri geri iade edecektir.) İdare bu uygulama projelerini en geç 15 (onbeş) takvim günü içerisinde Koruma Kuruluna ileterek, Kurul onayından sonra ruhsat için ilgili belediyesine gönderecektir. Yukarıdaki işlemler için yani mevcut binanın Koruma Kurulu kararı için gerekli rölöve, restitüsyon, restorasyon ve güçlendirme projelerinin hazırlanması ve kurul onayının alınmasını takiben ilgili İlçe Belediyesine müracaatla restorasyon ruhsatının alınması tarihine kadar verilen süre azami 1 (bir) tam yıldır. Proje, ruhsat vs. bedellerinin tamamı müteahhit tarafından karşılanacaktır.

Müteahhit idarenin ve Kurulun yazılı onayını almadan tatbikat projelerinde ve detaylarında hiç bir değişiklik yapamayacaktır. Uygulama projesi ve detaylarında yapılacak değişikliklere ilişkin hazırlanan revize, uygulama ve detay projelerini idareye ileterek Koruma Kurulu onayı alındıktan sonra geçerli olacaktır. Aksi takdirde bütün masrafları müteahhide ait olmak üzere yapılan işler onaylı uygulama projesine uygun hale getirilecektir. İdare, Koruma Kurulu kararlarına uyulması kaydıyla projede istediği değişikliği yapmaya yetkilidir.

MADDE 4- TEMEL TECRÜBELERİ VE ZEMİN ETÜDÜ :

Müteahhit, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının temel zemini hakkındaki talimatına göre temel tecrübelerini yaptırarak zemin etüdü raporu hazırlattıracaktır. Uygulanma proje hesaplarında bu raporlardaki değerler esas alınacaktır.

Tecrübe neticeleri alınmadan ve temel zemini için bir karara varılmadan yapılacak tatbikatın mali ve idare sorumlusu müteahhit olacaktır. Müteahhit, bu işler için lüzumlu her türlü tecrübeleri, masrafi kendisine ait olmak üzere yaptırmakla mükelleftir.

Gerek görüldüğü takdirde temel sisteminin belirlenmesi ve temel zemini araştırılması için teknik üniversiteler nezdinde yapılacak işleri müteahhit bila bedel yapacaktır.

Teknik Üniversiteden alınacak rapor doğrultusunda binaya statik sağlamlaştırma gerekli görüldüğü takdirde bütün maliyetleri karşılayarak müteahhit bu imalatları da yapacaktır. Bundan dolayı müteahhidin idareden herhangi bir talebi olmayacaktır.

MADDE 5- İŞE BAŞLAMA VE İŞİ BİTİRME TARİHİ, GECİKME HALİNDE ALINACAK OLAN CEZALAR:

Yer teslimi tarihi sözleşmenin imzalandığı tarihtir. Müteahhit bunu peşinen kabul eder. Ancak taşınmaz üzerinde kiracı veya işgalci var ise yer teslimi işgalci veya kiracının tahliyesinden sonra başlar. İşgalci veya kiracının tahliyesi idareye aittir. Bu durumda idareye ödenen aylık kiralar yer teslimi tarihinde başlar.

İlgili Belediyesinden restorasyon ruhsatı alındığı tarihten itibaren yüklenici 2 (iki) tam yıl içerisinde güçlendirme ve eserin restorasyonunu bütün bedelleri kendisine ait olmak kaydı ile tamamlayacak ve eseri hizmete açacaktır. Yani; işin yer tesliminden bu sözleşmenin sonuna kadar ki her türlü (proje, ruhsat, harçlar, vergiler, inşaatın yapım maliyeti, işletme süresi içinde bakım ve onarım giderlerinin tamamı vb.) giderler yükleniciye ait olacaktır.

Müteahhit 2 (iki) yıl içerisinde binanın restorasyonunu tamamlayıp teminatı bitirip hizmete açamaz ise idare 6 (altı) ay ek süre verebilir. Bu ek süre için müteahhit her geçen gün için idareye 300,000,000,- TL. (Üçyüzmilyon) – 300,- YTL. (Üçyüz) gecikme cezası öder. Bu gecikme cezası tahsil edilirken tahsil edildiği yılın sözleşme yılına göre karne katsayısı ile çarpılarak tahsil edilir. Bu süre sonunda da iş tamamlanmazsa idare tek taraflı işi feshetmeye yetkilidir. İşin feshi olması halinde müteahhidin kesin teminatı ve ödemiş olduğu kiralar irat kaydedilir.

AOG. İNŞ. TAAMİNATI ve TİC. A.Ş.
Bağdat Cad. Kuzeybatı İş Merkezi
No: 332 Kuzeybatı İş Merkezi
Göztepe V.D. 063 014 4630

İMZA

İMZA



İşin bitmesi gereken tarihte kontrollük teşkilatı ile müteahhit binanın son durumunu tespit ederek tutanak tutar. Bilahare idareden geçici kabul onayı alınarak en geç 15 (onbeş) gün içerisinde binanın geçici kabulü yapılır. Yapının geçici kabulü Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genel Şartnamesindeki geçici kabul esaslarına uygun olarak yapılır.

Geçici kabul sırasında sözleşme de belirtildiği gibi, müteahhit, revize proje ve detayların orijinallerini idareye vermiş olacaktır. Revize proje ve detaylar içinde müteahhide kesinlikle hiç bir bedel ödenmeyecektir,

Yukarıda belirtilen sürenin hesabında havanın fen noktasında çalışmaya uygun olmayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat muntkasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

Müteahhit binanın su, elektrik, doğalgaz gibi aboneliklerini geçici kabulden önce kendi adına yaptırarak ve sözleşme suretlerini idareye verecektir. Bu abonelikler yapılmadığı takdirde iş bitmiş sayılmayacak ve cezalı çalışmış olacaktır.

MADDE 6- SÜRE UZATIMI:

İnşaatın devamı esnasında Kurul veya ruhsat aşamasında belgelere dayalı, idare tarafından kabul edilebilecek mücbir sebeplerden veya idarenin sebep olduğu nedenlerden dolayı müteahhide süre uzatımı verilebilir.

Mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için, müteahhide atfı ve izafesi mümkün bir kusurun bulunmaması ve mücbir sebebin inşaatı geciktirmeye müessir olduğunun belirlenmesi ve mahiyetine göre bu mücbir sebepleri müteahhidin ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş olması şarttır.

İdarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan lübaren (10) takvim günü içerisinde, müteahhidin idareye yazılı olarak haber vermesi gerekmektedir.

Bu hususlar yerine getirildiği takdirde süre uzatımı talebi dikkate alınacaktır, Aksi takdirde belgeye dayanmayan gerekçelerden dolayı süre uzatımı verilmeyecektir.

Resmî kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de mücbir sebep olarak kabul edilebilir. Bu durumda müteahhide ek süre verilebilmesi için resmî kurumlara müracaatın eksiksiz ve tam olarak yapılmış olması, müteahhidin ilgili kurum nezdinde vebcibelerini tam olarak yerine getirmesi gerekmektedir.

MADDE 7- İŞİN KONTROLÜ:

İdare tarafından görevlendirilecek isimleri ile unvanları müteahhide de bildirilecek o an teknik bir heyet inşaatın tatbikat proje detaylarına, fen ve san'at kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapıp yapılmadığını kontrol edecektir, Bu heyet tarafından uygun görülmecek herhangi bir imalat veya husus, müteahhide yazılı olarak tebliğ edilecek ve müteahhit de bu imalat ve hususu istenilen şekilde tebligatta belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, inşaat idarenin kontrolü tarafından durdurularak, istenilen imalat veya hususun yerine getirileceği zamana kadar hiç bir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. Bundan dolayı da müteahhit süre uzatımı talebinde bulunmayacaktır.

Müteahhit yer teslimini müteahhit (10) (on) takvim günü içerisinde idareye bildirecektir. Bildirmediği takdirde her geçen gün için 50.000.000.- TL. (Elmilyon) - 50.- YTL. (Elli) gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir.

İnşaatın her safhasında yapılan imalatlar şantiye defterine yazılacak bu defter şantiye yetkilileri ve kontrollüğe karşılıklı imzalanacak, bir nüshası müteahhide bırakılacak iki nüshasını da kontrollük alacaktır. (3 suret) imalatların 2 şer adet fotoğrafları çekilerek 7 albüm halinde idareye verilecektir.

AOG. İNŞ. TAHH. SAN. ve TİC. A.Ş.
Beğdül Cad. Kazlıçanak İş. Merkezi
No: 322 Kızıltepe 81030 İZMİR
Gözetim Y.D. 052 2018 4330

İMZA İMZA



MADDE 8- YAPININ İLK MUAYENESİ VE GECİCİ KABULÜ:

Sözleşme hükümlerine göre işin bitirilmesi lazım gelen günde müteahhit, Şantiye elemanları ve kontrol heyeti, yapılan işlerin tasdikli proje ve detaylarına, teknik şartnamelerine uygun yapılar yapılmadığını müştereken mahallinde tetkik edecek ve inşaatın o günkü durumunu bir tutanakla tespit edecektir. Şayet yüklenici tespit edilen tarihte bulunmazsa İdare tespitini terk tarafı yapacaktır. Yüklenicinin buna bir itirazı olamaz.

Bu tespitte, inşaatın tasdikli proje ve detaylarına, teknik şartnamelerine uygun yapılar yapılmadığı ve kullanılmaya mani nitelikte olmayan % 5 oranındaki kusur ve noksanlarının olduğu belirlenecek olur ise müteahhit, idareden geçici kabul heyetinin oluşturulmasını ve inşaatın geçici kabulünün yapılmasını talep edebilecektir. Bu talep üzerine İdare en geç 15 (onbeş) gün içerisinde geçici kabul heyetini teşkil edecek ve kabul işlemlerine başlanacaktır. Geçici kabul işlemleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genel Şartnamesi esaslarına uygun olarak yapılacaktır.

MADDE 9- YÜKLENİCİNİN BİNAYI YAPIP İŞLETİP İDAREYE DEVRETMESİ:

Müteahhit yer tesliminden itibaren ilk 3 tam yılın sonunda (kanuni süre uzatımları hariç) binayı sözleşme ve eklerine uygun olarak yapıp işletmeye alacaktır. Müteahhit binayı inşaat ruhsatını alıp işe başlayıncaya kadar Şantiye hizmetleri dışında hiçbir şekilde kullanamayacaktır. Yer tesliminde inşaat tamamlanmasına kadar ki geçen süre içerisinde binada gelir getirici herhangi bir faaliyette bulunulmayacaktır.

Müteahhit binanın bir kısmını kendisi kullanabileceği gibi işletme süresinde yazılı iznini almak şartı ile üçüncü şahıslara da (idareye olan sözleşme süresini geçmemek kaydıyla) kiraya verebilir. Kiralarını tahsil edebilir. Müteahhit 3.şahıslarla kira kontratlarını ve şartlarını idareye vermek zorundadır. Üçüncü şahısların binaya verecekleri her türlü zarar ve ziyanı müteahhit karşılamak zorundadır.

Müteahhit binada sözleşmeye konu kira getirisinden başka (reklam, baz istasyonu v.b.) gibi ilave kazanç getirecek işleri İdarenin iznini almadan yapamaz, ancak idarenin belirlediği şartlarda yapar.

Müteahhit işletme süresi içerisinde binanın her türlü bakım ve onarım yapacaktır. Değiştirilmesi ve yenilenmesi gerekli her türlü imalatı İdareye bilgi vermek şartıyla yapacaktır. Müteahhit gerek bakım ve onarımdan gerekse de yenilenmesi ve değiştirilmesi gereken iş ve imalatlardan dolayı idareden her ne şekilde olur ise olsun bir bedel talep edemeyecektir.

Müteahhit bu taahhüdün bir kısmını idarenin yazılı iznini almak şartıyla üçüncü şahıslara kiraya verebilir. Bu işin süresi yer teslim tarihinden itibaren 15 (onbeş) tam yıldır.

Müteahhidin binanın bir kısmını 3.şahıslara kiraya vermesi durumunda, 15 tam yılın sonunda müteahhitte anlaşma sağlanamaması halinde, idare 3.şahıslarla isterse kira kontratı yapabilir. Müteahhidin buna itirazı olamaz.

Müteahhit yer teslimi tarihinden itibaren 15 (onbeş) tam yılın sonunda binayı idareye boş olarak (kullanılmaya engel herhangi bir hali olmaksızın bütün sistemleri ile eksiksiz ve çalışır bir durumda) terk ve teberru edecektir. Bu sözleşme süresinin sonunda yüklenici bina üzerinde herhangi bir hakkının olmadığını kabul eder.

Sözleşme süresinin sonunda idarenin günün rayçilerine göre belirleyeceği aylık kirayı yüklenicinin kabul etmesi halinde kiracılık dönemi başlayacaktır. Aksi takdirde 30 gün süre içerisinde binayı bütün sistemleri ile çalışır ve bakımını yaptırmış durumda, boş olarak idareye teslim edecektir. Bina teslim alınırken idare sistemleri ile ilgili her türlü kontrol ve denemeyi gerçekleştirir ise yaptırır ve bunun bedelini de müteahhit karşılamak zorundadır.

MADDE 10- MALZEME VE İMALAT NUMUNELERİ:

Uygulama projeleri kesinleştikten sonra müteahhit ve kontrollükçe Turizm Bakanlığından alınacak yıldız sayısına göre kullanılacak malzeme ve imalatların evsuf ve teknik şartnamesi müştereken belirlenecektir.

AOG. İNŞ. TAAH. ŞAN. ve TİC. A.Ş.
Beğdeli Cad. Kocaeli İş Merkezi
No: 302 Kuzeykapı 31030 İSTANBUL
Göztepe V.D. 052 018 4630

[Handwritten signature]
İMZA



№ 28008

.13 EYLÜL 2007

T.C.
BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLİĞİ
Barbaros Bulvarı, M.Evvel Sk.No.48 B.taş/İst.
Tel:0212 258 61 94 – Tel.Fax:261 46 02

DEVİR SÖZLEŞMESİ

1. VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'ne izafeten müdür yardımcısı YÜCEL SEZEK ile Rıhtım cad. no.57 Karaköy/Beyoğlu/İstanbul adresinde mukim müteahhit GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ ile Karaköy Galata şarap iskelesi sk. 6 Vakıfhan no.10 k.1 d.2 Beyoğlu/İstanbul adresinde mukim müteahhit AOG.İNŞ.TAAH.SAN.VE TİC.ANONİM ŞİRKETİ Beşiktaş 5. Noterliğinden onaylı 01/02/2005 tarih 3888 yevmiye nolu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesin'de bulunan ve tapunun 80 ada, 21 parsel sayılı gayrimenkul üzerine 15 yılığına kiralanmak ve Vakıflar Meclisinin 16/10/2004 tarih ve 830/856 sayılı kararında belirtilen şartların aynen muhafaza edilmesi suretiyle restore et-işlet-devret modeliyle inşaat yapımı işi ile ilgili sözleşme ek olarak aşağıdaki mukaveleyi-devir alan müteahhit PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile birlikte akdetmişlerdir.

2. İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi bulunan ve tapunun 80 ada, 21 parselinde kayıtlı taşınmazın Vakıflar meclisinin 16/10/2004 tarih ve 830/856 sayılı ve Devlet Bakanlığı ve Başbakan yardımcılığının 20/10/2004 tarih 4703 sayılı olurunda belirtilen şartlarla 15 yılığına restore et-işlet/devret modeline göre İş Merkezi yapılmak üzere; Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ ile AOG İNŞAAT TAAH.SAN.VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İstanbul 10. Noterliğinden 23/01/2004 tarih 02857 yevmiye nolu sözleşmeyi akdetmiştir. Vakıflar Meclisi ve Müdürlüğü'nün muvafakatına istinaden GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ li AOG İNŞAAT TAAH.SAN.VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Beşiktaş 5. Noterliğinden 01/02/2005 tarih 3888 yevmiye nolu sözleşmeyi aynen ve aynı şartlarla PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne devretmişlerdir. GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ ile AOG İNŞAAT TAAH.SAN.VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin bu sözleşme ile hiçbir hukuki bağları kalmamıştır.

3. T.C.Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün 13/08/2007 gün B.02.1.VGM.0.11.00.205.03.34/3601 yevmiye nolu yazılı ile mezkûr işi müteahhit GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ ile AOG İNŞAAT TAAH.SAN.VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ yine müteahhit PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne devir etmeyi ve devir almayı beyan ve kabul etmişlerdir.

4. Mevcut sözleşmede belirtilen şartlar sürede taahhüdün yerine getirilmesi halinde idareye yatırılan aylık kiralama ve kesin teminat, idarece irat kaydedilerek sözleşmenin fesh edilmesi, şartlarıyla Beşiktaş 5. Noterliğinden 01/02/2005 tarih 3888 yevmiye numarası ile idare ve GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ ile AOG İNŞAAT TAAH.SAN.VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına onaylanan sözleşme yukarıda belirtilen şartlarla sözleşmenin 13.maddesine istinaden restore et-işlet-devret işi PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne devir yapılmıştır.

5. İş devir alan müteahhit PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Karaköy Rıhtım cad.Galata Şarap iskelesi sk.no. 10 Beyoğlu/İstanbul adresini kanunu ikametgah göstermiş ve İstanbul 10. Noterliğinden onaylı 23.01.2004 tarih 2886 yev.nolu sözleşme hükümlerine aynen riyaat edeceğini kabul etmiştir. 2886 sayılı kanuna göre



№28008

hesap edilen 43.200,00 YTL.'den ibaret kesin teminatı 11/09/2007 tarih 20070015814 sayılı alındı belgesi makbuzu karşılığı yatırmıştır. İlk Müteahhit'in kesin teminatı idarenin bilahare bir alacağı kalmadığı takdirde idarece iade edilecektir.

6. İş bu devir sözleşmesine ait bütün masraflar müteahhit PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir.

İşbu sözleşme noter nüshası hariç bir asıl ..örnek olarak tanzim ve imza edilmiştir.

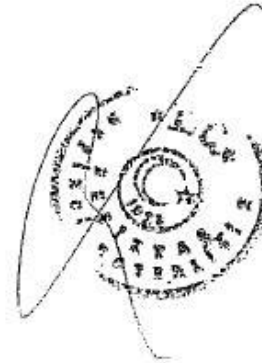
DEVİR EDENLER: 1-GLOBAL ALT YAPI HİZMETLERİ VE İŞLETMECİLİK ANONİM ŞİRKETİ'ni vekaleten OKAY DURMAN

2- A.O.G İNŞAAT TAAHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni temsilen ALİ TANER GEBEŞ

DEVİR ALAN....: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni vekaleten MUSTAFA TÜRKMEN

**MUVAFAKAT EDEN İDARE: İSTANBUL VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
'adına Bölge Müdür yardımcısı YÜCEL SEZEK**

ASLINDA İMZA VARDIR





KİRA SÖZLEŞMESİ

Madde 1 AMAÇ

İşbu Kira Sözleşmesi ("Sözleşme"), aşağıda adres ve nitelikleri belirtilen gayrimenkulün ("Gayrimenkul") kiralanması amacıyla hazırlanmıştır.

Madde 2 SÖZLEŞME'NİN TARAFLARI

İşbu Sözleşme, bir yandan Gayrimenkul'ü kiralama hakkını haiz Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Kiralayan" olarak anılacaktır) diğer yandan Ada Yiyecek İçecek ve Tic. Ltd. Şti. ("Kiracı" olarak anılacaktır) arasında karşılıklı mutabakata varılarak imzalanmıştır. Kiralayan ve Kiracı, Sözleşme'nin bundan sonraki kısımlarında müştereken hareket ettikleri durumlarda "Taraflar" ibaresi ile anılacaklardır.

Kiralayan, kira konusu Gayrimenkulü, A.O.G İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile aralarında imzalamış buldukları Beşiktaş 5. Noterliği'nin 28008 yevmiye numaralı ve 13 Eylül 2007 tarihli Devir Sözleşmesi'ne istinaden Beşiktaş 5. Noterliği'nin 03888 yevmiye numaralı ve 1 Şubat 2005 tarihli 6. Vakıf Han'ın Restore Et-İşlet-Devret modeliyle yapılmış kira ve yapım işini kapsayan İnşaat Yapım Sözleşmesi'nin Kiralayan'a devredilmesi hususu çerçevesinde kiralamaktadır. Kiralayan, işbu Kira Sözleşmesini imzalanması sonrasında İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü'ne yazılı bildirimde bulunacağını beyan etmektedir.

Kiracı, Kiralayan'dan işbu İnşaat Yapım Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde oluşan ve/veya oluşacak olan herhangi bir hak kaybı ve/veya zarar talebinde bulunmayacağını ve bu hususa ilişkin dava hakkından feragat ettiğini beyan, kabul ve taahhüt eder.

Madde 3 KİRALANACAK GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi: Kemankeş Mah. Kemankeş Cad. Galataşarap İskelesi Sok. No.10 Karaköy - Beyoğlu / İstanbul adresindeki, Ada No.80, Parsel No.21'deki 7 katlı komple bina.

Madde 4 KİRALAMA KOŞULLARI

4.1. Yıllık Kira Bedeli: 480.000,-TL + KDV'dir.

4.2. Kira Süresi: Kira süresi işbu Sözleşme'nin başlangıç tarihinden itibaren 9 yıldır; dolayısıyla bitiş tarihi 14.07.2019'dur. Bu sürenin bitiminden 1 (bir) ay öncesinden Taraflarca Sözleşme'nin sona erdirildiğine dair herhangi bir yazılı bildirim yapılmadığı sürece işbu Sözleşme 1'er yıllık süreler ile uzatılmış sayılacaktır. Ancak herhalukarda Sözleşmenin süresi, Kiralayan ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan Kira Sözleşmesinin süresi ile sınırlıdır. Kiralayan ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan Kira Sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi ve/veya feshedilmesi halinde, Kiracı derhal Gayrimenkul'ü boşaltacağını ve bu durumun kendisi lehine işbu Sözleşmeden kaynaklanan hiç bir hak doğurmayacağını kabul eder; m. 5.16'da belirtilen hal istisnadır.





4.3. Kira Başlangıç Tarihi: Kiranın başlangıcı 15.07.2010 tarihidir.

4.4. Kiralanan Gayrimenkulün Durumu: Kiralanan Gayrimenkul kullanıma hazır durumda ve işbu Sözleşme'ye ek olarak düzenlenecek listede belirtilen eşyaları ihtiva etmektedir.

4.5. Kiranın Ödenme Şekli: Kira, her ayın 5. (beşinci) gününe kadar Kiralayan'ın, Garanti Bankası Karaköy şubesi nezdindeki 6297331 numaralı banka hesabına nakden ve defaten yatırılacaktır. Kiralayan; Kiranın ödeneceği banka hesabını Kiracı'ya yapacağı yazılı bildirim ile değiştirebilir.

4.6. Kira Artışları: Kira artışı, Sözleşme'nin imza tarihini müteakip bir yılın geçmesinden sonra başlamak üzere bir önceki yılın kira bedeline Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) nin toplamının ikiye bölünmesi sonucu elde edilecek orana 2 puan eklenmesi sonucu bulunan oran nispetinde artırılabılır [(Yıllık ÜFE + Yıllık Tüfe) / 2 + 2]. Kira artışları yılda bir kez yapılır. Kiracı, Sözleşme süresince ve sonunda değişen şartları ileri sürerek kira tenzil talebinde bulunamaz.

4.7. Kiralanan Gayrimenkulün Kullanım Amacı: Kiralanan Gayrimenkul işyeri ve/veya kısa süreli konaklama ve/veya restoran/kafe amaçlı iş yeri olarak kullanılabilir. Kiracı, Kiralayan'ın yazılı izni olmadıkça Gayrimenkul'ün kullanıma maksadını değiştiremez. Kiracı; Gayrimenkulün kullanım amacı ile ilgili gerekli tüm izin, ruhsat ve benzeri onayları masrafta kendisine ait olmak üzere alacaktır. Kiralayan'ın söz konusu izin ve ruhsatların alınmamasından veya iptal edilmesinden dolayı bir sorumluluğu doğmayacaktır.

Madde 5 ÖZEL ŞARTLAR

5.1. Kiracı, Kiracı'ya ilgilendiren tüm hükümlere, yönetim planlarına ve yönetim kararlarına aynen uymayı peşinen kabul eder.

5.2. Gayrimenkul'ün kiracı sıfatıyla kullanım hakkı hariç olmak üzere diğer bütün haklar Kiralayan'a aittir.

5.3. Kiracı, Sözleşme süresince Gayrimenkul'ü ve Ek-1'de belirtilen sair eşya, tesisat ve döşemeyi özenli bir şekilde kullanmaya, bunların özelliklerini yitirmesine, bozulmasına meydan vermemeye, çevre sakinlerine karşı iyi davranmaya mecburdur. Bununla birlikte Kiracı, iş yeri amacına uygun olmak ve bina statüsüne zarar vermemek üzere Gayrimenkul dahilinde gerekli dekorasyon, ek tesisat, boya veya alçıpan, aydınlatma, güvenlik tertibatı gibi ancak bunlarla sınırlı olmayan gerekli işleri, yürürlükteki mevzuata uymak ve gerekli tüm idari izinleri almak koşuluyla yaptırabilir. Kiracı; hiç bir surette Gayrimenkul'ün dış cephesinde değişiklik yapamaz.

5.4. Kiracı, Gayrimenkul'ün içinde, ortak alan olarak kullanılan yerlerde ve eklentilerinde, bina veya eklenti, boru ve şehir şebekesinden daha yüksek gerilimli herhangi bir elektrik hattı, patlayıcı, parlayıcı veya yanıcı madde deposu, sıhhi olmayan her türlü tesisat ve bunlara benzer, Gayrimenkul'ün kullanım amacı ile bağdaşmayacak hiçbir geçici yapı, teçhizat ve bunların eklerinin inşasını veya tesisini yapamaz.

5.5. Kiracı, Gayrimenkul dahilinde kiralamış olduğu bölümlerde ve eklentilerinde cep telefonu baz istasyonu veya buna benzer insan sağlığını etkileyen kuvvetli elektromanyetik veya nükleer radyasyon yayan cihaz ve tesisat kuramaz.

2



5.6. Kiracı Gayrimenkulü hizmetsiz olarak (Güvenlik, temizlik v.b.) yani ortak alanlara ilişkin hizmetlere ilişkin hiçbir ödeme yapmadan kiralamış olup, kiralanan gayrimenkulün işletilmesi, idaresi ve idamesine ilişkin tüm giderler Kiracı tarafından ödenir.

Kiracı, Kiralayan'ın Gayrimenkul'ün işletilmesi, idaresi, yönetilmesi, bakımı, onarımı veya yenilenmesi işleri ile sınırlı olmamak üzere diğer tüm hizmet alımı gerektiren işler ile ilgili olarak hizmet sağlamayacağını ve yukarıda sayılan hususlara ilişkin olarak hizmet alımının kendisi tarafından gerçekleştirileceğini beyan, kabul ve taahhüt eder. Kiracı, komple binanın kiracısı olduğundan ve kendisi haricinden bina dahilinde başka hiçbir kiracı bulunmadığından, Gayrimenkul'e ilişkin tüm işletme, idare, yönetimi, bakım, onarım, yenileme vb. her türlü iş ve hizmeti kendisi temin edecek veya yerine getirecek ve ödemesini de kendisi ifa edecektir. İşbu madde çerçevesinde yaptığı ödemelerden dolayı Kiralayan'dan hiçbir talepte bulunulamaz.

5.7. Kiracı her ne sebeple olursa olsun Gayrimenkul'ü boşaltmadan ve/veya iş bu Kira Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesinden bir ay önce Kiralayan'ın başkalarına gezdirmesine izin veremeyi kabul eder.

5.8. Kiracı, Sözleşme'nin bitiminde Gayrimenkul'ü teslim aldığı şekilde temiz ve kullanılır durumda Kiralayan'a teslim eder ve Gayrimenkul'e zarar vermeden kiracı tarafından gayrimenkulü iyileştirmek amacıyla yapılacak ve sökülebilecek türde olan tüm dekor, yapı ve malzeme söküp götürebilir. Ancak Kiracı, aksi Kiralayan ile birlikte yazılı olarak kararlaştırılmadığı sürece geride kalan eşyalar üzerinde herhangi hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

5.9. Gayrimenkule ait su, elektrik, telefon, doğalgaz, internet şebekeleri, çöp vergisi, temizlik vergisi, yönetim ve çevre giderleri, boya, badana, aydınlatma, jeneratör temini, asansör, çatı tamirati gibi ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere Kiracı'nın kullanımından doğan bütün hizmet bedelleri Kiracı'ya aittir. Kiracı, Gayrimenkul'ü terk ettikten sonra gelen fakat Kiracı olduğu dönemde tahakkuk etmiş bu tür hizmet bedellerini ödemeyi kabul eder. Ayrıca, Kiracı Gayrimenkul'ün su, elektrik, doğalgaz gibi aboneliklerini kendi adına yaptıracak ve Sözleşme suretlerini Kiralayan'a verecektir. Kiracı; iş bu Kira Sözleşmesi'nin sona ermesi ile birlikte, söz konusu abonelik sözleşmelerini borç bakiyelerini kapatarak derhal sona erdirecek ve bu hususları tevsik eden belgeleri Kiralayan'a sunacaktır.

5.10. Madde 5.3'teki gerekli işler de dahil, Kiracı'nın Gayrimenkul'ün kullanımı, taşınması ve yaptıracığı tadilat veya dekorasyon ile ilgili olarak Kiralayan'dan yazılı izin alması zorunludur. Kiralayan'ın yazılı izni alınmadan söz konusu işlerin yapılması akde aykırılık teşkil eder ve Kiralayan açısından iş bu Sözleşme'yi haklı nedenle fesih hakkı sağlar. Kiralayan; söz konusu tadilat, dekorasyon ve benzeri nitelikteki değişiklik taleplerini gerekçesini belirtmek suretiyle kısmen veya tamamen reddedebilir. Tadilat ve dekorasyon esnasında bu faaliyetler dolayısı ile Gayrimenkul'de veya bitişindeki veya civarındaki gayrimenkullerde meydana gelebilecek her türlü zarar ve ziyan Kiracı'ya aittir. Bu zarar, hasarın tespitinden itibaren terditli olarak ya 7 (yedi) gün içinde peşin olarak Kiralayan'a ödenir ya da 5 (beş) iş günü içinde onarımına başlanır.

5.11. Kiracı, Gayrimenkul'de değiştirmesi ve yenilemesi gereken her türlü imalatı Kiralayan'a haber vermek suretiyle yapacaktır. Bu imalattan doğacak bedeller Kiralayan'dan talep edilmeyecektir.

3



- 5.12. Kira süresi bittiği halde Gayrimenkul'ü boşaltmayan Kiracı, Kiralayan'ın bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir. Ayrıca Kiracı, Gayrimenkul'ü tahliye ettiği takdirde, yaptığı tüm dekorasyonu kaldırmayı ve Gayrimenkul'ü teslim aldığı hale getirmeyi kabul ve taahhüt eder.
- 5.13. Kiracı kiraladığı yerin bir bölümünü veya tamamını Kiralayan'ın yazılı izni olmaksızın hiçbir şekilde başkalarına devredemez, alt kiraya veremez..
- 5.14. Gayrimenkul, Kiracı tarafından Gayrimenkul'de doğabilecek tüm risklere karşı primi kendisi tarafından karşılanmak üzere ve lehdar Kiralayan olacak şekilde sigorta ettirilecektir. Sigorta poliçesi her kira yılının başında yıllık olarak Kiralayan'a ibraz edilecek olup, sigortanın yaptırılmaması ve/veya poliçelerin ibraz edilmemesi Kiralayan tarafından işbu Sözleşmenin haklı nedenle feshi halidir.
- 5.15. Sözleşme süresi sonunda Kiracı, Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hakkının olmadığını kabul eder.
- 5.16. Kiralayan ile T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında imzalanmış olan 6. Vakıf Han'ın İnşaat Yapım Sözleşmesi'nin sona ermesi ve tarafların karşılıklı anlaşma sağlayamamaları halinde, T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün isteği üzerine Kiracı'nın T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü ile kira sözleşmesi yapma hakkı bulunmaktadır.
- 5.17. Kiracı, Kiralayan'ın yazılı onayını almadan işbu Sözleşmeyi ve Sözleşmeden doğan hak ve borçlarını hiçbir şekilde, kısmen ya da tamamen bir başkasına devir, nakil ve temlik edemez. Gayrimenkul'ün kiracı olarak kullanım hakkını 3. kişilere bırakamaz, Gayrimenkul'ü alt kiraya veremez ya da Gayrimenkul'ü kendisi bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez. Gayrimenkul'de kendi namına, başkası hesabına ticaret yapamaz. Gayrimenkul'de sadece Kiracı adına düzenlenmiş vergi levhası bulunur.
- 5.18. Kiracı'nın şirket ortaklık yapısının %49'dan fazlasının değişmesi hali, Gayrimenkul'ü devri olarak kabul edilir. Devir yasağına karşın, yeni şirket kurularak, şirkete yeni ortak alınarak, şirket paylarının devri suretiyle veya devir ve birleşme şeklinde şirket ortaklık yapısında değişiklik yapılması Sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Kiracı, Sözleşmenin imzalandığı tarih itibariyle ortaklık yapısını bir liste halinde Kiralayan'a verir ve ortaklık yapısında yapılacak değişiklikler önceden Kiralayan'a bildirilir. Ortaklık yapısında değişiklik doğuracak işlemler de ancak Kiralayan'ın yazılı oluru ile yapılır. Aksi davranış Kiralayan'a Sözleşmenin derhal feshi ve Gayrimenkul'ü derhal tahliye talep hakkı verir.

Madde 6 **UYUŞMAZLIKLAR VE ÇÖZÜMÜ**

Taraflar arasında işbu Sözleşme'nin hükümlerinin uygulanmasından veya uygulanmamasından doğabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümü için Taraflar öncelikle iyi niyet çerçevesinde karşılıklı görüşerek uzlaşmaya varmaya çalışacaklardır. Tarafların uzlaşmaya varamaması halinde uyuşmazlığın çözümünde İstanbul Merkez Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.



Madde 7
BİLDİRİM

a) Taraflar, Sözleşme'de yer alan adreslerini tebligat adresleri ve bu adreslere yapılacak tebligatların kendilerine yapılmış sayılacağını kabul ederler. İşbu Sözleşme çerçevesinde gerekli olan veya öngörülen bildirimler yazılı olarak, ya (a) imza karşılığı elden teslim edilecek, ya da (b) iadeli taahhütlü posta ile gönderilecektir. Posta ile gönderilen tüm bildirimler, Tarafların aşağıda belirtilen adreslerine ya da Tarafların adreslerinin değişmesi halinde bu madde uyarınca bildirecekleri adreslerine gönderilecektir. Bu maddeye göre gönderilen bildirimlerin tebligat tarihi, gönderilme şekline göre, (a) elden teslim edildiği tarih, (b) taahhütlü mektubun teslim alındığı tarih olacaktır.

b) Türk Ticaret Kanunu Madde 20/III' de bahsi geçen ihbar veya haberleşmeler (ki esas olarak temerrüt veya fesih ihbarlarıdır) ancak bir Türk noteri aracılığıyla, iadeli taahhütlü posta ile gönderildiği takdirde usulünce tebliğ edilmiş ve Türk kanunlarına uygun olarak tebliğ edildiği tarihte tebellüğ edilmiş sayılacaktır.

c) Tarafların tebligat adresleri:

Kiralayan'ın ikametgâh adresi: Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy – Beyoğlu / İstanbul

Kiracı'nın ikametgâh adresi: 6. Vakıfhan Rıhtım Cad. Galataşarap İskeleyi Sok. No.10 Karaköy – Beyoğlu / İstanbul

Madde 8
FESİH

8.1. 6570 sayılı Kanun hükümleri ile Borçlar Kanunu hükümlerinin Kiralayan'a Sözleşmeyi feshederek tahliye hakkı verdiği sebepler mahfuz kalmak kaydıyla, Taraflardan herhangi birinin işbu Sözleşme hükümlerini ihlal etmesi veya kanuni olarak yerine getirmesi gereken edimleri yerine getirmemesi durumunda, diğer taraf, ihlal eden tarafa noter aracılığı ile bir bildirimde bulunmak ve ihlalin en geç 10 (on) gün içinde giderilmesini talep etmek hakkına sahiptir. Söz konusu ihlalin 10 (on) gün içinde giderilmemesi durumunda, bildirimde bulunan Taraf işbu Sözleşme'yi 15 (on beş) gün içerisinde feshedebilir. Kendi kusuru dolayısı ile diğer Tarafı zarara sokan veya Sözleşme'nin feshedilmesine yol açan Taraf'ın tazminat hakkı bulunmamaktadır.

Kiracı 6 ay önceden yazılı ihbar etmek ve bu 6 aylık kira bedelini peşin ödemek kaydıyla Kira Süresinin bitiminden evvel herhangi bir zamanda Gayrimenkulü tahliye etme hakkını haizdir. Bu durum ancak ve ancak Gayrimenkulün tamamı için söz konusu olup Kiracı'nın kısmen tahliye imkanı bulunmamaktadır. Kiracı Gayrimenkul'ün tamamını kira süresi dolmadan tahliye ettiği takdirde Kiralayan'dan hiç bir hak talebinde bulunamaz.

8.2. İşbu Sözleşmenin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Kiracı, Gayrimenkul'ü boşaltmak ve Kiralayan'ın kullanımı için burayı hazır ve serbest bırakmak zorundadır. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, Kiracı Gayrimenkul'ü usulsüz işgali sebebiyle, günlük Kira Bedeli'nin iki katına eşit ve Kiracının usulsüz işgalinin başladığı tarihten önceki ay yürürlükte olan aylık ödemelere eklenecek bir tutarda günlük para cezasını Kiralayan'a cezai şart olarak ödemekle yükümlüdür. Kiracı bu maddede belirtilen cezai şartın fahiş olmadığını ve indirim talep hakkından peşinen feragat ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu durumda dahi, Kiralayan, Gayrimenkul'ü devralmak ve Gayrimenkul'ün Kiracı tarafından boşaltıldığı tarihe

5



kadar Kiracının ödemesi gereken tutarların kendisine ödenmesini sağlamak için yasal yollara başvurma hakkı saklıdır. Hiçbir koşulda işbu ceza Kira Bedeli'nden sayılmaz, ayrıca temerrüde düşen Kiracıya her ne nam altında olursa olsun başta kira ilişkisinin devam ettiği ve bununla sınırlı olmayan herhangi bir hak tanmaz.

Madde 9
ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

- 1) İşbu Sözleşme'nin imzalanmasından doğacak damga vergisi, Sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan tarifeye göre Kiracı tarafından ödenecektir.
- 2) İşbu Sözleşme'nin ekleri Sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olup, Sözleşme ile birlikte yorumlanacaktır.
- 3) Taraflardan birinin bu Sözleşme'den doğan bir hakkını, yetkisini veya hukuki yolu kullanmaması ya da kullanmakta gecikmesi söz konusu hakkından, yetkisinden veya hukuki yoldan feragat ettiği anlamına gelmez ve bir hak, yetki veya hukuki yolun tek başına veya kısmen kullanılması söz konusu hak, yetki veya hukuki yolun devamının daha sonra kullanılmasını ya da başka bir hak, yetki veya hukuki yolların kullanılmasını engellemez. İşbu Sözleşme'nin bir hüküm veya koşulundan feragat edilmesi o hüküm veya koşuldaki daha sonra da feragat edildiği veya sürekli olarak feragat edildiği anlamına gelmez veya böyle yorumlanamaz.
- 4) Bu Sözleşme gereğince Taraflar arasında çıkacak her türlü uyuşmazlıklarda Kiralayan'ın defter kayıt ve belgeleri ile mikrofilm ve bilgisayar kayıtları HUMK 287.maddesi uyarınca münhasır delil kabul edilecektir. Kiracı bunlara karşı her türlü itiraz ve def'i haklarından ve dava halinde Kiralayan'ın defter ve kayıtlarının usulüne uygun tutulduğuna dair yemin teklif etme haklarından feragat ettiğini kabul ve beyan eder. İş bu hüküm HUMK 287. Maddesi uyarınca "delil sözleşmesi" olarak değerlendirilecektir.
- 5) İşbu Sözleşme'nin akdi tarihi itibarıyla, taraflar arasından daha önceden imzalanmış ve Gayrimenkul'ün bağımsız bölümlerinden bazılarının kiralınmasına ilişkin tüm kira sözleşmeleri feshedilmiş sayılacaktır. Ancak Kiralayan ile Kiracı arasında işbu Sözleşmenin imza tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan ve işbu madde hükmü uyarınca feshedilmiş sayılan kira sözleşmelerinden doğmuş bulunan hak ve yükümlülüklerden yalnızca Kiracı tarafından Gayrimenkul'de gerçekleştirilen ve işbu Sözleşme'nin akdi tarihinden önce vuku bulmuş tadilat vb. işlemlerin Kiracı tarafından eski hale getirilmesi yükümlülüğü işbu Sözleşmenin akdiyle dahi yürürlükte kalacaktır.

Madde 10
YÜRÜRLÜK

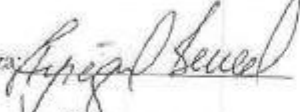
İşbu Sözleşme imzalandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer. İşbu Sözleşme'nin imza tarihi itibarıyla Gayrimenkul Kiracı'ya teslim edilmiştir. Taraflar, Sözleşme'yi imzalamak suretiyle Sözleşme'de belirtilen tüm şartları kabul ederler. Taraflar, imzalayacakları yazılı ek sözleşmelerle bu Sözleşme'de belirtilen hükümleri değiştirebilirler, kaldırabilirler, yenilerini ekleyebilirler.

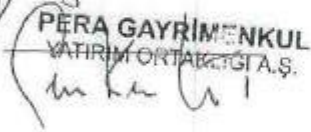


KİRALAYAN

İmza Tarihi: 01.07.2010

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

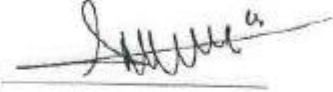
İmza: 

İmza: 
PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KİRACI

İmza Tarihi: 01.07.2010

ADA YİYECEK İÇECEK VE TİC. LTD.ŞTİ.

İmza: 



EK-1

DEMİRBAŞ LİSTESİ

- 1- 17 adet LG marka tavan kliması (iyi ve çalışır durumda)
- 2- 1 adet duvar tipi Mitsubishi marka klima 9 ünitelik (iyi ve çalışır durumda)
- 3- 10 pencerede stor perdeler (temiz ve kullanılabilir durumda) (10 adet)
- 4- Elektrik ve aydınlatma sistemi (çalışır durumda)
- 5- Elektrik prizleri ve düğmeleri (tam ve yeni)
- 6- Sigorta (çalışır ve sağlam durumda)
- 7- İç cephe duvarlarında delikler mevcut halde, duvarlar (yeniden boya gerektirir şekilde)
- 8- Mutfak bölümünde zemin döşemesi (tamirat gerektirir halde)
- 9- 1 adet lambanın cam koruması eksik halde
- 10- Giriş kapısı (cam takılmasını gerektirir halde), kilit sistemi (yenilenmesini gerektirir halde)
- 11- İç kapılar (anahtarları eksik halde)



E K P R O T O K O L
("Protokol")

MADDE – 1: EK PROTOKOL'ÜN TARAFLARI

İşbu Ek Protokol;

(I) Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş olan; Rahım Cad. No: 51 Karaköy 34425 İstanbul adresinde bulunan **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Kiralayan")**

ile

(II) Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş olan **Kemankeş Mah. Kemankeş Cad. No.37 Karaköy** adresinde bulunan ve eski unvanı **Ada Yiyecek İçecek Hizmetleri Ve Ticaret Ltd. Şti.** olan **Ada Yiyecek İçecek Ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. ("Kiracı")** (bundan sonra birlikte "**Taraflar**") olarak anılacaktır.

arasında aşağıda kararlaştırılan şartlar ve hükümler çerçevesinde karşılıklı mutabakatla akdedilmiştir.

MADDE – 2: EK PROTOKOLÜN KONUSU

İşbu Ek Protokol ("**Protokol**"); **Kemankeş Mah. Kemankeş Cad. Galataşarap İskelesi Sk. No: 10 Karaköy-Beyoğlu İstanbul** adresinde bulunan **Ada No: 80, Parsel No: 21'deki 7 katlı komple binanın ("Gayrimenkul")** kiralınması ile ilgili olarak **Tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemek amacıyla akdedilmiş olan 01.07.2010 tarihli ve 9 (Dokuz) yıl süreli Kira Sözleşmesi'nin ("Sözleşme")** eki ve ayrılmaz bir parçası olarak tanzim ve imza edilmiştir.

MADDE – 3: GENEL HÜKÜMLER

- 3.1. Sözleşme uyarınca **Kiracı'nın** ödemesi gereken kira bedeli, 01.01.2013 tarihinden itibaren aylık **67.500,-TL + KDV** olacak şekilde uyarlanmıştır. Hiçbir karışıklığa meydan vermemek için belirtmek gerekir ki, işbu uyarılama **Kira Bedeli'nin** yeniden belirlenmesi anlamına gelmekte olup, hiçbir surette kira artışı şeklinde yorumlanamaz. İşbu hususların Sözleşme ve ilgili mevzuata uyumlu olduğu, **Taraflar'ın** iş bu düzenlemeye karşı itiraz etme ve/veya düzenlemeden vazgeçme imkânının bulunmadığı **Taraflarca** gayrikabili rücu olarak kabul edilmiştir.
- 3.2. İşbu Protokol, Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçası ve tamamlayıcı unsuru olup, Sözleşme'nin yorumunda ve icrasında esas alınacaktır.
- 3.3. İşbu Protokol'de kullanılan terimler (ifadeler dâhil) Sözleşme'deki tanımlanan anlamlarında kullanılmıştır.

Kiralayan

Sayfa 1 / 2

Kiracı



Ek Protokol – Kira Sözleşmesi PERA GYO - ADA

.01.2013

- 3.4. İşbu Protokol; yukarıda vaki düzenlemeler dışında Taraflar'ın Sözleşme'de kararlaştırılan hak, yükümlülük ve borçlarını hiç bir surette etkilemeyecek olup, Sözleşme'nin başta temerrüt, ceza ve fesihle ilişkin hükümleri olmak üzere tüm hükümleri yürürlüğünü ve geçerliğini korumaktadır.

MADDE – 4. YÜRÜRLÜK

- 4.1. Dört ana maddeden ibaret İşbu Ek Protokol, KİRALAYAN ve KİRACI arasında İSTANBUL'da bir asıl nüsha olarak düzenlenmiş olup, damga vergisi Kiracı tarafından ödenmek ve 01.01.2013 tarihinden itibaren hüküm ifade etmek üzere 22.01.2013 tarihinde tanzim ve imza edilmiştir.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adına	Ada Yiyecek İçecek Ve Turizm Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. Adına
	 ADA YIYECEK İÇECEK VE TURİZM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. Keremlik Mah. Kemankes Cad. No: 17 Karaköy - İSTANBUL Galata V.D. 007 057 3892

Kiralayan

Sayfa 2 / 2

Kiracı



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekort No	Miktar
TKGM Portal	13.12.2016 18:03:42	2016-20851	20161213-2317-F01459	17,50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		GALATA SARAP İSKELESİ VE KEMANKEŞ
Zemin No	21312898	Cilt / Sayfa No		3 / 269
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Ada / Parsel		80 / 21
Kurum Adı	Beyoğlu	Yüzölçüm		207,00000
Mahalle / Köy Adı	KEMANKEŞ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik		ALTI ADET DÜKKANI OLAN KARGIR HAN
Ş/Bl Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan ESKİ ESERDİR. (11/A-2 GRUBU) 988/1120 SAYI				- 0
Beyan 2.GRUP ESKİ ESERDİR. 01/08/2005 TARİH 2955 SAYI				- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye
VAKIFLAR UMUM MÜDÜRLÜĞÜ	1000 / 1000	Tesis Kadastrosu - 31.1.1945 - 0	
Ş/Bl Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Şerh DAVUTAĞA VE DARUŞŞAFAKA VAKIFLARINDAN İCARELİ			- 0
Şerh H.S.2256 05/02/1952 TARİH 299 YEV.			05.02.1952 - 299



LİSANSLAR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 30.03.2012 No : 401983

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

Emrah Mustafa KARACA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal
K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.

BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-833
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı