



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

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

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-23

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017-2017-HALGGYO-0023
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal, Balo Mevkiinde yerleşik ve tapuda 338 ada, 8 parselde; <ul style="list-style-type: none"> • 1.B.Kat 1 B.B. numaralı "Pavyon", • Zemin-Asma kat '2 B.B. numaralı 'Asma Katlı Dükkan", • 1.N.kat 3 B.B. numaralı "3,4,5,6,7 no.lu odalar", • 1.N.Kat 4 B.B. numaralı "8,9 no.lu odalar (Büro)", • 2.N.Kat 5 B.B. numaralı "10,11,12,13,14, no.lu odalar (Büro)", • 3.N.Kat 6 B.B. numaralı "15,16,17,18,19 no.lu odalar (Büro)", • 4.N.Kat 7 B.B. numaralı "20,21,22,23,24 no.lu odalar (Büro)", • 5.N.Kat 8 B.B. numaralı "25,26,27,28,29 no.lu odalar (Büro)", • 6.N.Kat 9 B.B. numaralı "30,31,32,33,34 no.lu odalar (Büro)" vasfıyla kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	21.121.2017 / 2017-HALGGYO-0023
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	16.12.2017 tarihinde, çeşitli saat dilimleri itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; *BEYAN: Yönetim Planı: 07.05.1966 (-0) ** İRTİFAK : M: KROKİLİ BEYANNAMEDA GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (01.11.1965 tarih 6773 yevmiye)
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve alınan 22.11.2017 tarih, 770513 sayılı imar durum yazısına göre; 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'unun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. 28.07.2017 tarih ve 2739 sayılı İstanbul 1 No.lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 26.240.000,-TL/AY (YİRMİALTIMİLYONİKİYÜZKIRKBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 135.000,-TL/AY (YÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.620.000,-TL/YIL (BİRMİLYONALTİYÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	6-7
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-16
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16-17
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	17
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	17
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-...-26
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	26-27
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	28
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	28
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	28-30
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	30
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31-...-34
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	34
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	34
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	35
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	35
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	35
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	35
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	35-36
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	36
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	36
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	36
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	36-37
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	37-38
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	38
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	38
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	38

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	39
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	39
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	39
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	40
7 – SONUÇ	41-42
8 – EKLER	42
8-1 Uydu Fotoğrafi	42
8-2 Fotoğraflar	43-...-47
8-3 Belgeler	48-...-72
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	73
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	73
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	74
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	75
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	76
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	77

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-023 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

14.12.2017 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Hüseyin Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkullerin mahallinde 14.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 21.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hüseyinağa mahallesi, İstiklal, Balo mevki 338 ada, 8 parselde;

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

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

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

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



¹ İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

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



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

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

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

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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

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



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

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

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

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

Ormancılık ve Madencilik

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

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

Turizm

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

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

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

² İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

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



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

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

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

Ulaşım

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

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

³ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



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

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

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



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

Beyoğlu İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Beyoğlu ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında konumlu olup, kuzeyinde Şişli, doğusunda Beşiktaş ilçeleri; doğusunda İstanbul Boğazı ve güneyi ile batısında Haliç yer almaktadır. Beyoğlu ilçesi, 45 mahalle, 8.76 km² alana ve 238.762 nüfusa sahiptir.



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



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

⁴ Beyoğlu ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



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

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

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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

AŞAĞIDA DETAYLANDIRILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM TAŞINMAZLARIN;

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

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

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarihinde, çeşitli saat dilimlerinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki beyan ve irtifak hakkı mevcuttur;

***BEYAN**: Yönetim Planı: 07.05.1966 (-0)

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



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

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

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

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

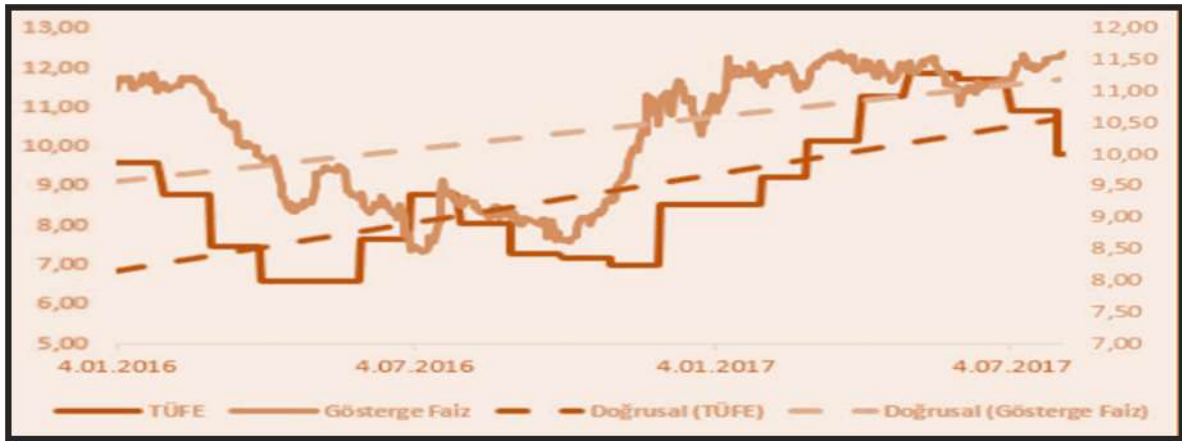
Tapu kayıtlarına göre "İki Bodrum Zemin Bir Asma Katlı ve Altı Normal Katlı Kargir İş Hanı" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 1 B.B. numaralı "Pavyon", 2 B.B. numaralı "Asma Katlı Dükkan", 3 B.B. numaralı 1.N.kat "3,4,5,6,7 nolu odalar", 4 B.B. numaralı "8,9 nolu odalar (Büro)", 5 B.B. numaralı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

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar

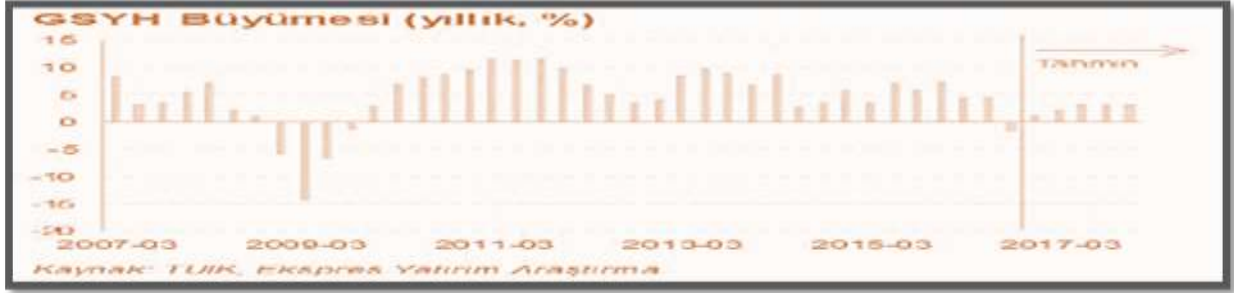
çıkıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

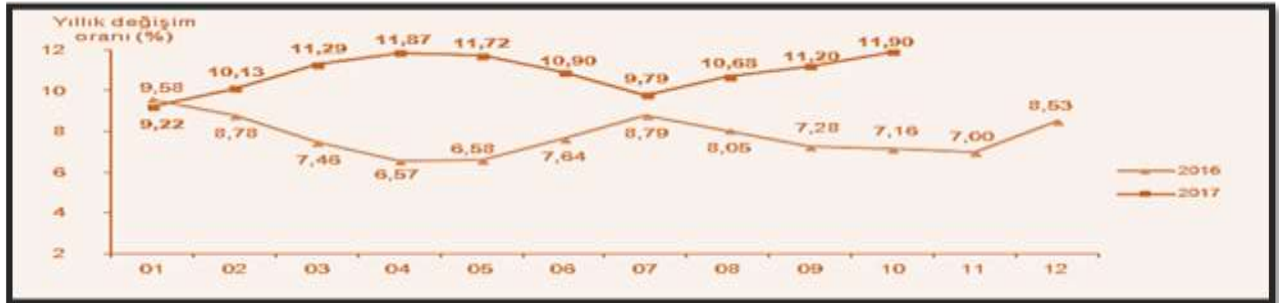
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

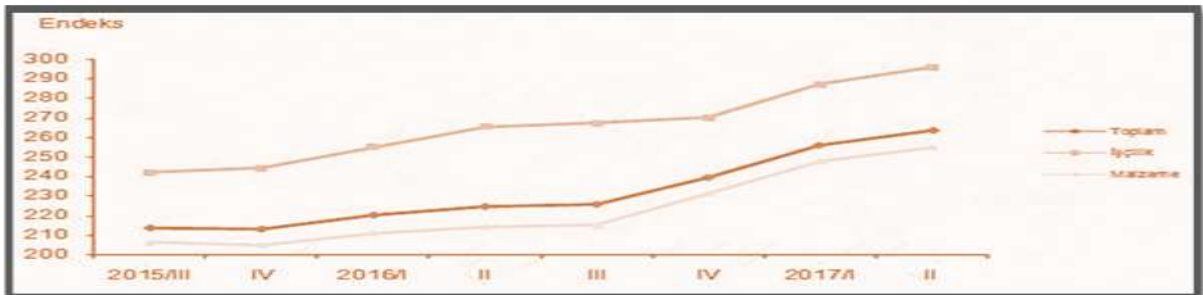
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek						2017 II. çeyrek		
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek					
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme			
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8			
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0			
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5			

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



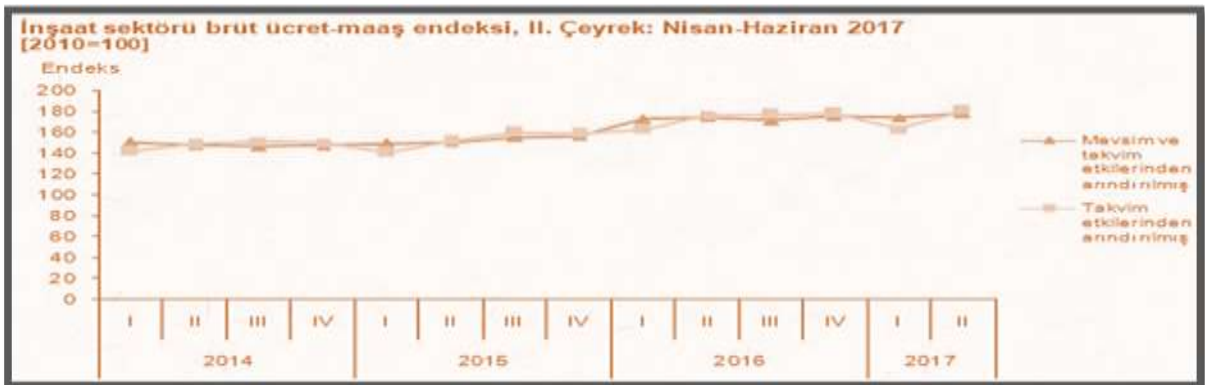
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Anndinimamış		Takvim etkilerinden anndinimmiş		Mevsim ve takvim etkilerinden anndinimmiş	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
Istihdam	67,5	67,7	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

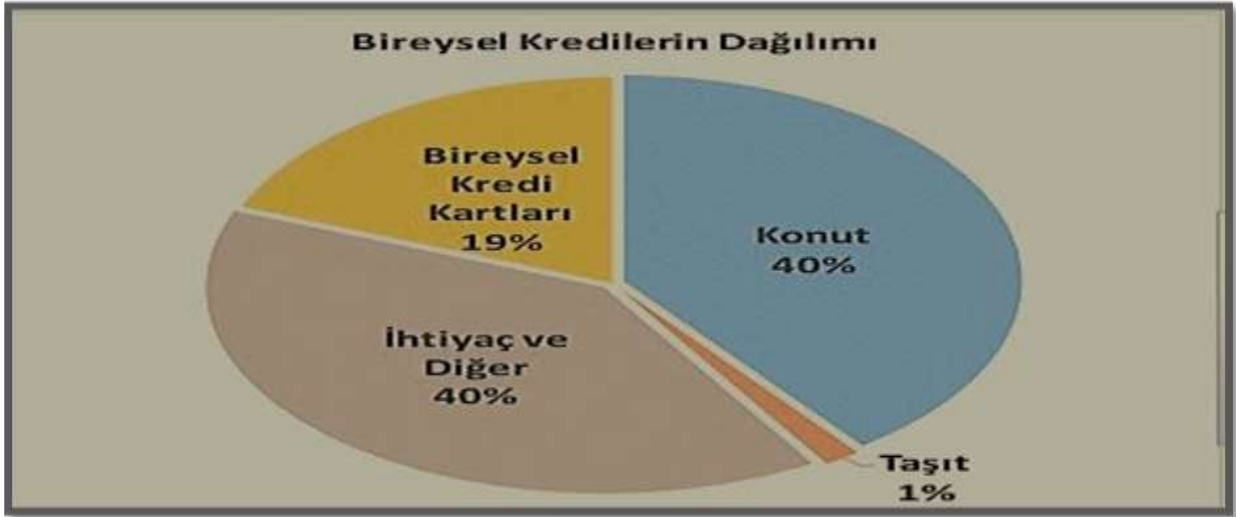
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

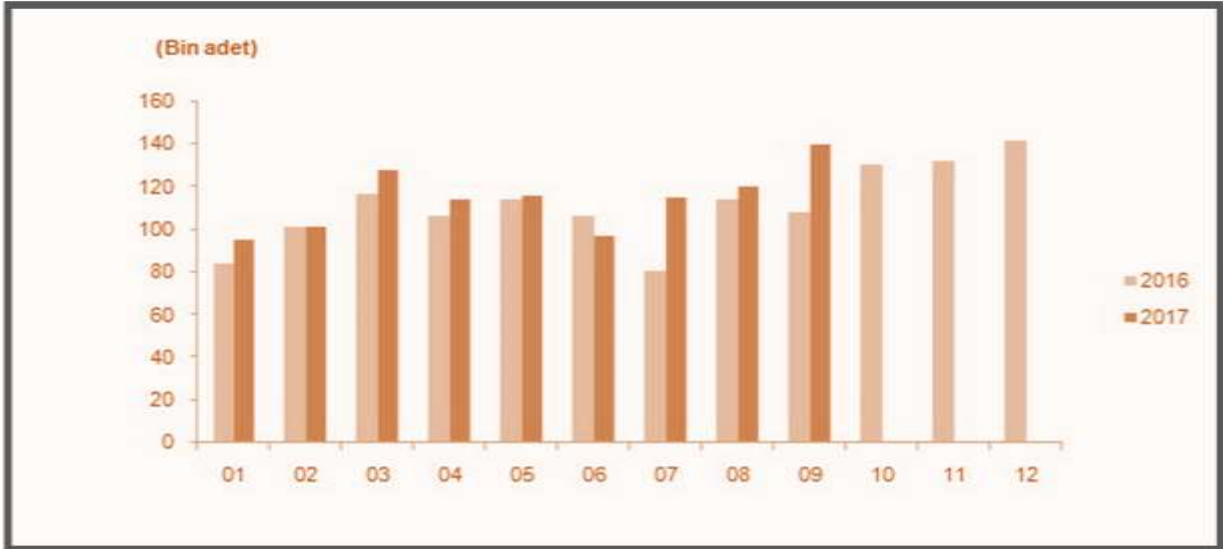
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

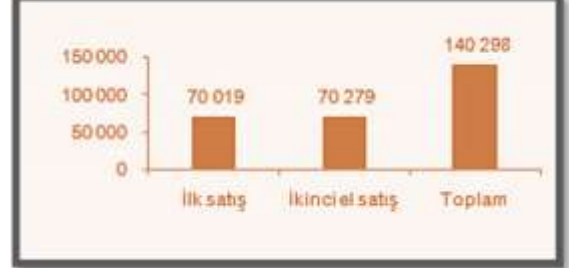
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya

yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,



- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve alınan 22.11.2017 tarih, 770513 sayılı imar durum yazısına göre; 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.

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

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

Mimari Proje

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

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Beyoğlu Tapu Müdürlüğü arşivindeki projeler aynıdır. Her iki projede de bağımsız bölüm numaratajı yapılmamıştır. 1,2,5,6,7,8,9



bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar buldukları katta tek olmaları sebebiyle konum tespiti yapılmış olup, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar 1. Normal katta bağımsız bölüm numaraları ve sınırlandırmaları belirtilmediğinden tek bağımsız bölüm olarak ortak değerlendirilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

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

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

Yapı Denetim

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

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.034301 K – 28.97874 D

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

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

Ana Gayrimenkul

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



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

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

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

Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm Numaralı "Pavyon" Özellikleri;

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

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

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün zemin ve asma katında yer almakta olan 565/1410 arsa paylı 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; zemin ve asma katta, yaklaşık brüt 148,59 m² zemin kat 148,59m² asma kat kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinden girişi sağlanmaktadır. Taşınmaz banka şubesi tarafından kullanılmakta olup, kullanım amacına göre iç hacminde değişiklik yapılmıştır. Taşınmazda zeminler granit kaplama, ofis hacimlerinde laminant parke kaplama ve ıslak hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarları kuru mahallerde saten alçı üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans kaplamadır. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları granit, merdiven korkulukları alüminyum şeklindedir. Zemin katta Beyoğlu Belediyesinin irtifak hakkının bulunduğu alan proje üzerinde çizilerek iptal edilmiştir. Kesitlerde bu alan boş gözükmemekte olup, yerinde yapılan incelemelere göre bu alan kapatılarak banka şubesi alanına dâhil edilmiştir.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK BÜRO EMSALLERİ :

EMSAL 1: SAHİBİ(ÇAKIR KAYACAN): 0532 647 08 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İstiklal caddesine yakın olan Balık Pazarında bulunan binada konumlu, 50 m² alanlı büronun 415.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ara sokakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	8.300-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	7.470,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	8.964,-TL/m ²

EMSAL 2: KW BEYOĞLU: 0532 462 65 84

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Galatasaray bölgesinde yer alan binanın 4. normal katında yerleşik, 100 m² alanlı büronun 750.000,-TL'ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ara sokakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	7.500-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	6.750,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	8.100,-TL/m ²

EMSAL 3: IŞIL GAYRİMENKUL: 0 545 515 22 32

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda ancak, arka sokakta yer alan, 100 m² alanlı büronun 750.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ara sokakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	7.500-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	6.750,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	8.100,-TL/m ²

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

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

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



KİRALIK BÜRO EMSALLERİ :

EMSAL 5: BİRLEŞMİŞ EMLAKÇILAR: 0 532 586 21 71

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1.kat konumlu 135 m² kullanım alanlı ofisin 7.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	135m ²	55,55 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	135m ²	52,78 TL/m ² /ay

EMSAL 6: MESKEN İSTANBUL GAYRİMENKUL: 0 507 522 14 58

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, ara kat konumlu ve 45 m² kullanım alanlı ofisin 2.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibariyle dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	45m ²	44,44 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	45m ²	42,22 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	45m ²	50,67 TL/m ² /ay

EMSAL 7: IŞIL GAYRİMENKUL: 0 545 515 22 32

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda ancak, arka sokakta yer alan, 100 m² alanlı büronun 4.000,-TL/ay bedel ile kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın ara sokakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100m ²	40,- TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	100m ²	48,- TL/m ² /ay

EMSAL 8: İSTİKLAL CADDESİ GAYRİMENKUL: 0 532 610 01 50

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 1.kat konumlu ve 200 m² kullanım alanlı ofisin 5.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibariyle dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	200m ²	27,50 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200m ²	26,12 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200m ²	33,96 TL/m ² /ay

SATILIK DÜKKAN VE BİNA EMSALLERİ :

EMSAL 1: SAHİBİ (BURAK DİRHAN): 0 530 660 83 58

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal Caddesi üzerinde pasaj içerisinde yerleşik, 40 m² alanlı dükkanın 1.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın pasaj içerisinde olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	37.500,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	33.750,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	54.000,-TL/ m ²

EMSAL 2: TURYAP BEBEK TEMSİLCİLİĞİ: 0 533 515 75 99

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal caddesi üzerinde yerleşik, 30m² bodrum kat + 65m² zemin kat + 95m² asma kattan oluşan, toplam 190m² alanlı dükkan 8.000.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibariyle avantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	66.667,- \$/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		56.667,- \$/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		34.000,- \$/ m ²

EMSAL 3: PARTNERS GAYRİMENKUL: 0 532 686 31 38

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal caddesi üzerinde Tünel meydana 47m² bodrum kat + 47m² zemin kat + 47m² 1.kat + 47m² 2.kattan oluşan, toplam 188m² alanlı dükkan 2.100.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konum itibariyle dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	22.222,-\$/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	188 m ²	20.000,-\$/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	188 m ²	32.000,-\$/m ²

EMSAL 4:ARA GAYRİMENKUL: 0 532 460 90 05

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal caddesi üzerinde yerleşik, 8 katlı, 1.000 m² alanlı ve 47.500,-\$ kira getirisi olan bina 14.000.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre daha iyi konumda olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	14.000,-\$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1000 m ²	11.200,-\$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1000 m ²	6.720,-\$/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	1000 m ²	47,50 \$/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1000 m ²	28,50 \$/m ² /ay

KİRALIK DÜKKAN VE BİNA EMSALLERİ :

EMSAL 5: ER-YAPI GAYRİMENKUL: 0 507 751 64 89

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal caddesi üzerinde yerleşik, 320 m² alanlı B+Z+Asma kattan oluşan dükkan aylık 110.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	320 m ²	343,75 TL/ m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	320 m ²	309,37 TL/ m ² /ay

EMSAL 6: PROFİT TÜRKİYE: 0 555 647 48 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal caddesi üzerinde yerleşik, B+Z kattan oluşan 200 m² alanlı dükkan aylık 62.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	312,5 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	281,25 TL/ m ² /ay

EMSAL 7: İSTİKLAL CADDESİ GAYRİMENKUL: 0 532 610 01 50

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstiklal caddesi üzerinde yerleşik, B+Z kattan oluşan, 130 m² alanlı dükkan aylık 45.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	130 m ²	346,15 TL/ m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	130 m ²	311,54 TL/ m ² /ay

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden



inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu İstiklal caddesi üzerinde dükkan birim fiyatlarının 30.000,-TL/m² ile 150.000,-TL/m² bedel aralığında, dükkanlara dahil edilme olanağı olan büro birim fiyatlarının 7.000,-TL/m² ile 15.000,-TL/m² bedel aralığında, normal kat ofis birim fiyatlarının ise 6.000,-TL/m² ile 12.000,-TL/m² bedel aralığında değişmekte olduğu görülmüştür. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanmasında zemin kar değeri **75.000,- TL/m²** olarak tahmin edilerek diğer katlar kullanım koşullarına göre indirgenerek KDV hariç toplam satış değeri **26.473.003,- TL** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	10.250	1.912.548
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	75.000	11.144.250
		Asma	148,59	40.000	5.943.600
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	9.500	1.772.605
4	8,9 Nolu Odalar (Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar (Büro)	2	152	7.500	1.140.000
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar (Büro)	3	152	7.500	1.140.000
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar (Büro)	4	152	7.500	1.140.000
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar (Büro)	5	152	7.500	1.140.000
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar (Büro)	6	152	7.500	1.140.000
Toplam			1.430,36		26.473.003

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

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

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; ofis verileri de dikkate alınarak zemin kat aylık kira değeri 350,- TL/m²/ay olarak tahmin edilmiş. Diğer katlar kullanım özelliklerine göre indirgenerek kira değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın toplam kira değeri **135.431,- TL/Ay**'dir.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	45	8.397
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	350	52.007
		Asma	148,59	225	33.433
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	60	11.195
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	40	6.080
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	40	6.080
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	40	6.080
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	40	6.080
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	40	6.080
Toplam			1.430,36		135.431

Gerek bölgede yapılan çalışmalarda, gerekse daha önce edinilen tecrübeler ışığında bölgede brüt kira çarpanının 16 yıl olduğu tahmin edilmiş olup, buna göre satış değeri **26.002.790,- TL.** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	45	8.397	16	1.612.138
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	350	52.007	16	16.404.336
		Asma	148,59	225	33.433		
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	60	11.195	16	2.149.517
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)						
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	40	6.080	16	1.167.360
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	40	6.080	16	1.167.360
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	40	6.080	16	1.167.360
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	40	6.080	16	1.167.360
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	40	6.080	16	1.167.360
Toplam			1.430,36		135.431		26.002.790

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; ofis verileri de dikkate alınarak zemin kat aylık kira değeri 350,- TL/m²/ay olarak tahmin edilerek diğer katlar indirgenmek sureti ile toplam kira değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın toplam kira değeri **135.431,- TL/Ay**'dir.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	45	8.397
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	350	52.007
		Asma	148,59	225	33.433
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	60	11.195
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	40	6.080
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	40	6.080
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	40	6.080
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	40	6.080
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	40	6.080
Toplam			1.430,36		135.431

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

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

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

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

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

B.B. NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV HARİÇ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL-KDV HARİÇ)
1	1.912.548	1.612.138	1.762.343	2.079.564
2	17.087.850	16.404.336	16.746.093	19.760.390
3,4	1.772.605	2.149.517	1.961.061	2.314.052
5	1.140.000	1.167.360	1.153.680	1.361.342
6	1.140.000	1.167.360	1.153.680	1.361.342
7	1.140.000	1.167.360	1.153.680	1.361.342
8	1.140.000	1.167.360	1.153.680	1.361.342
9	1.140.000	1.167.360	1.153.680	1.361.342
TOPLAM	26.473.003	26.002.790	26.237.896	30.960.718

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.473.003,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.002.790,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.237.896,-TL ~26.240.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≅ 135.000,-TL



6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve alınan 22.11.2017 tarih, 770513 sayılı imar durum yazısına göre; 07.07.1983 tarih, 4720 sayılı Kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede ve 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu'nun 2. maddesine göre "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HGYO-018	14.12.2016	23.344.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

Toplam KDV Hariç Piyasa Değerinin;

26.240.000,-TL (YİRMİALTIMİLYONİKİYÜZKIRKBİNTÜRLİRASI)

Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;

30.963.200,-TL (OTUZMİLYONDOKUZYÜZALTMİŞÜÇBİNİKİYÜZTÜRLİRASI)

Toplam KDV Hariç Kira Değerinin;

135.000,-TL/AY (YÜZOTUZBEŞBİNTÜRLİRASI/AY)

Toplam KDV Dahil Kira Değerinin;

159.300,-TL/AY (YÜZELLİDOKUZBİNÜÇYÜZDÖRTTÜRLİRASI/AY)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri; 1.198.642,- TL'dir.

BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m ²)	Birim Sigorta Değeri (TL)	Sigorta Esas Değeri (TL)
1	PAVYON	Bodrum	186,59	838	156.362
2	Asma Katlı Dükkan	Zemin	148,59	838	249.037
		Asma	148,59	838	
3	3,4,5,6,7 Nolu Odalar	1	186,59	838	156.362
4	8,9 Nolu Odalar(Büro)				
5	10,11,12,13,14 Nolu Odalar(Büro)	2	152	838	127.376
6	15,16,17,18,19 Nolu Odalar(Büro)	3	152	838	127.376
7	20,21,22,23,24 Nolu Odalar(Büro)	4	152	838	127.376
8	25,26,27,28,29 Nolu Odalar(Büro)	5	152	838	127.376
9	30,31,32,33,34 Nolu Odalar(Büro)	6	152	838	127.376
Toplam			1.430,36		1.198.642

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,8223 TL, 1 EURO: 4,5382 TL - Satış; 1 USD: 3,8292 TL, 1 EURO: 4,5463 TL

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2016-HALGGYO-023** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 21.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2017)

Saygılarımızla,

8-2 Fotoğraflar





1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI PAVYON



2, BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI ASMA KATLI DÜKKÂN





3 VE 4 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜROLAR



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



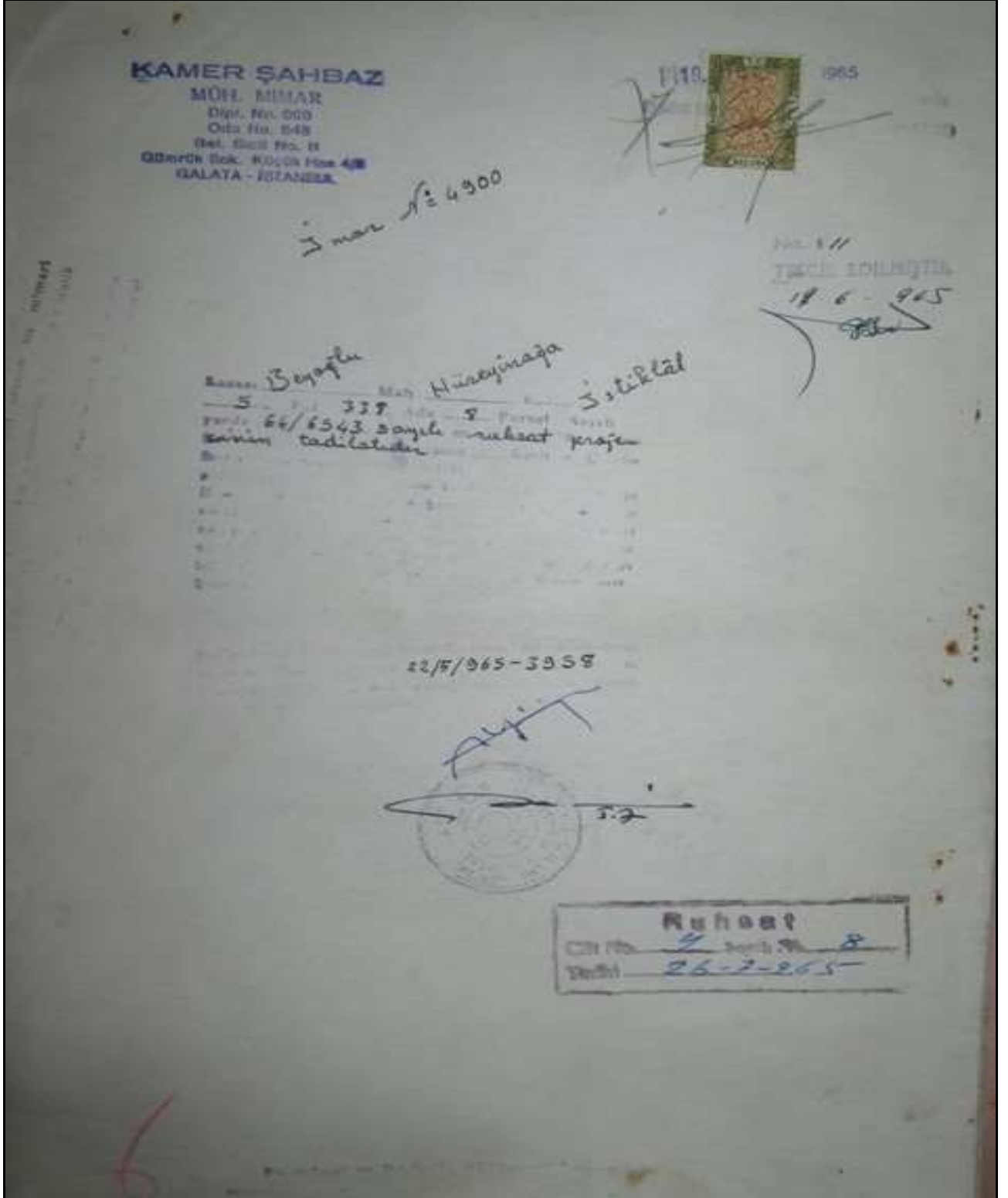


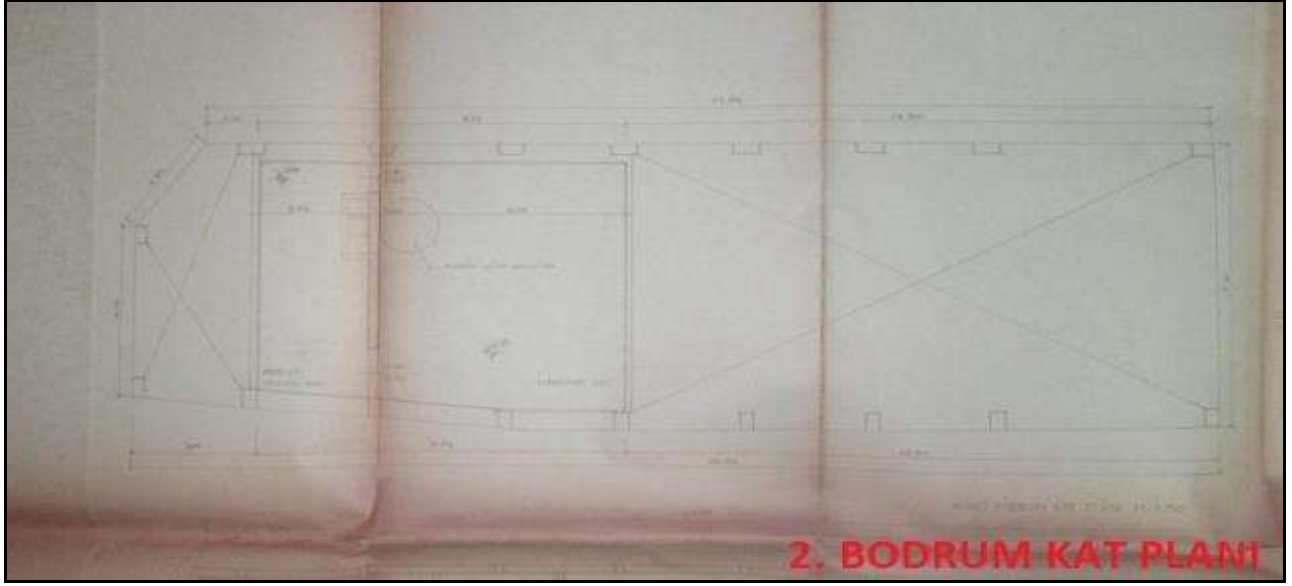
ÇATI KATI



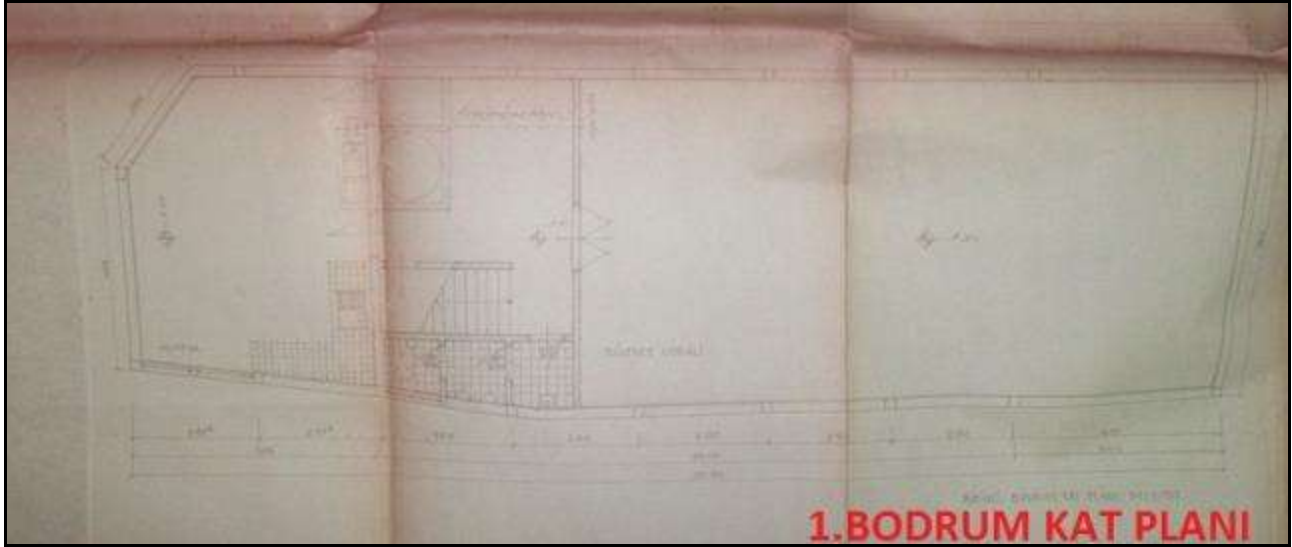
8-3 BELGELER

**PROJE
GÖRSELLERİ**

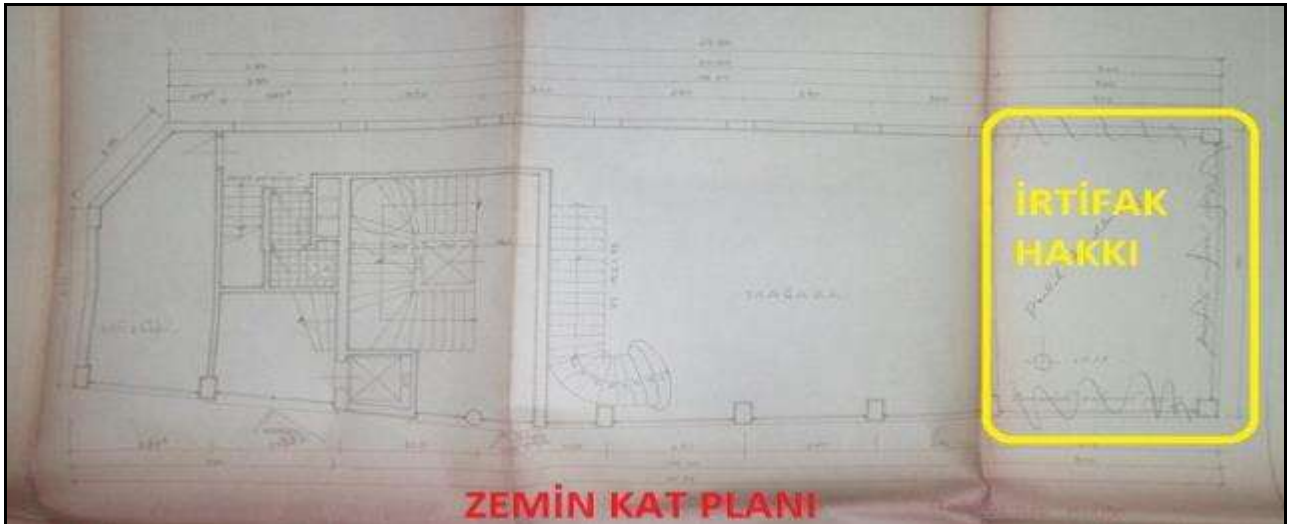




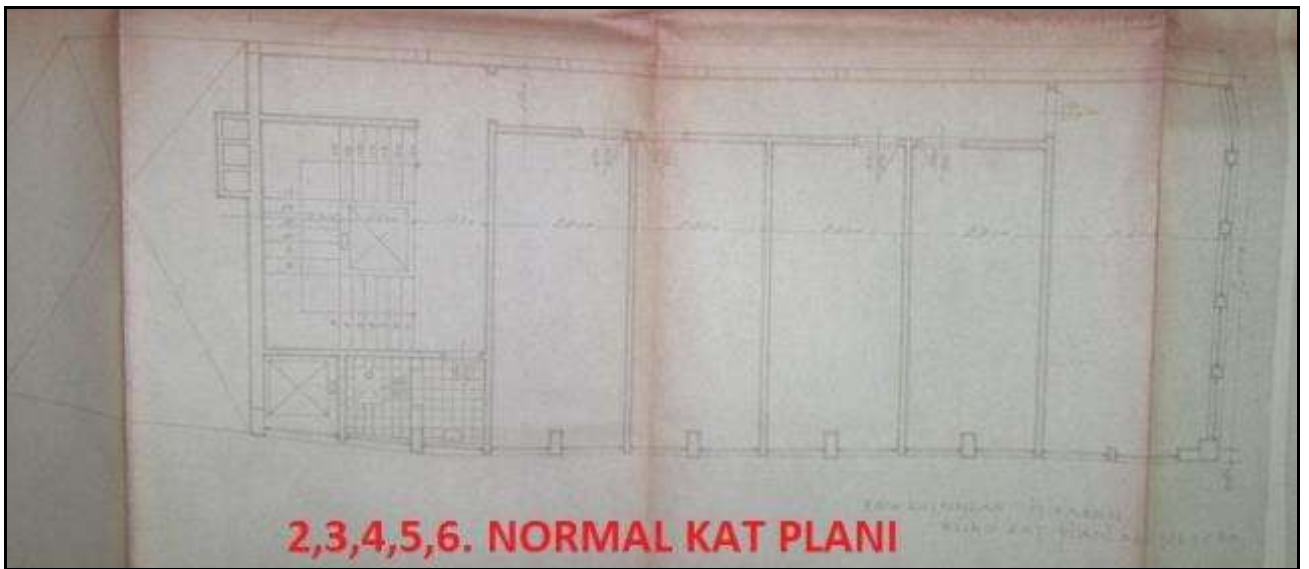
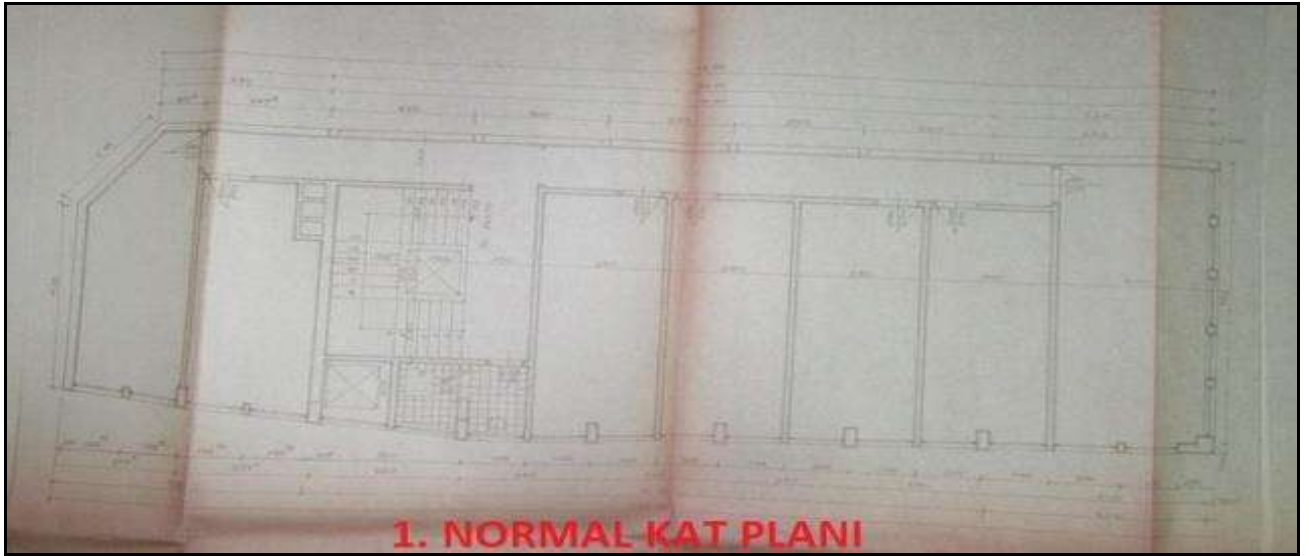
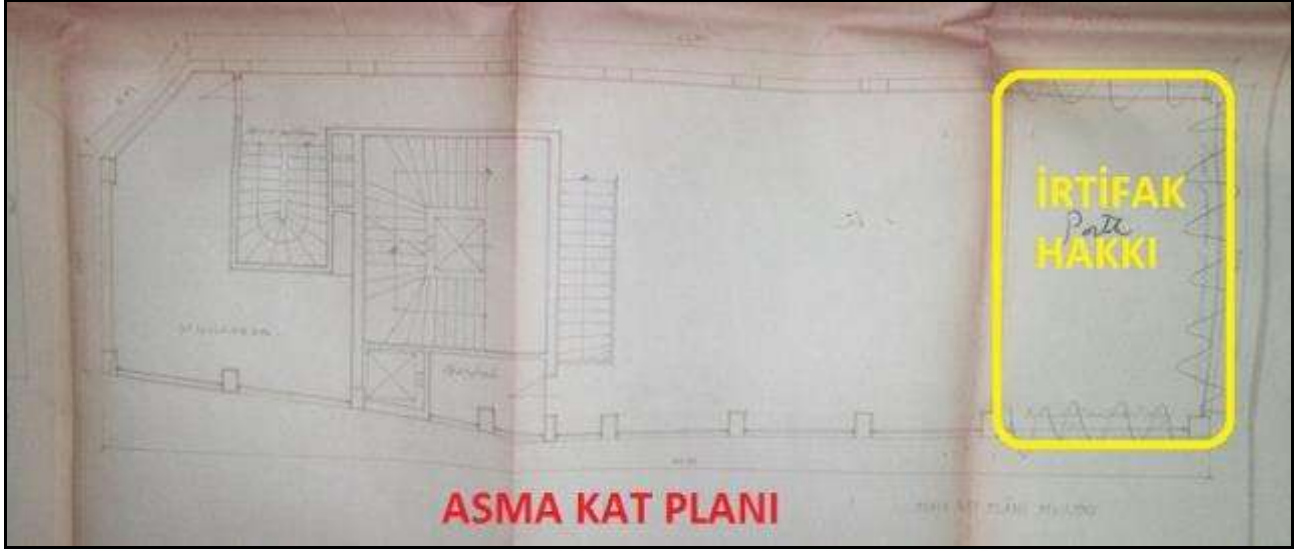
2. BODRUM KAT PLANI

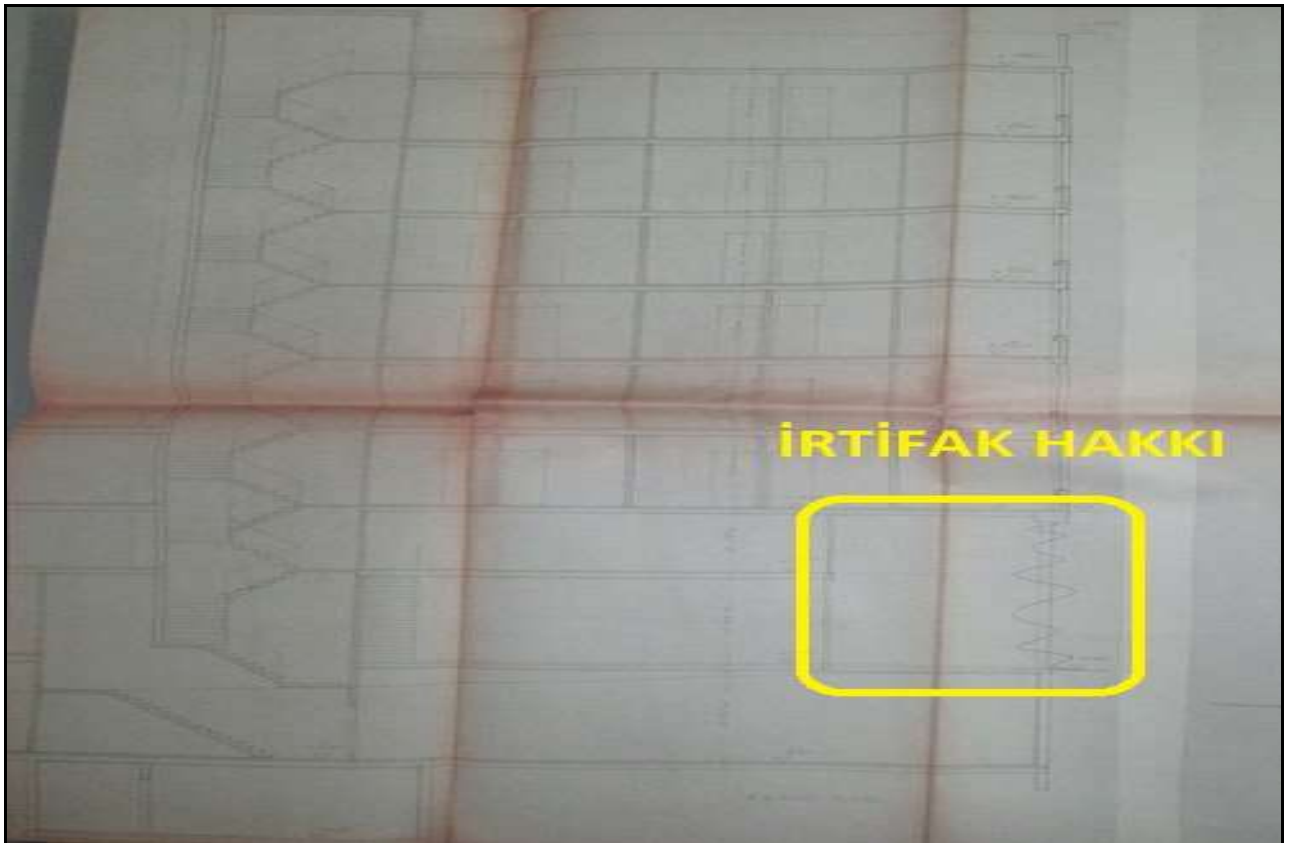
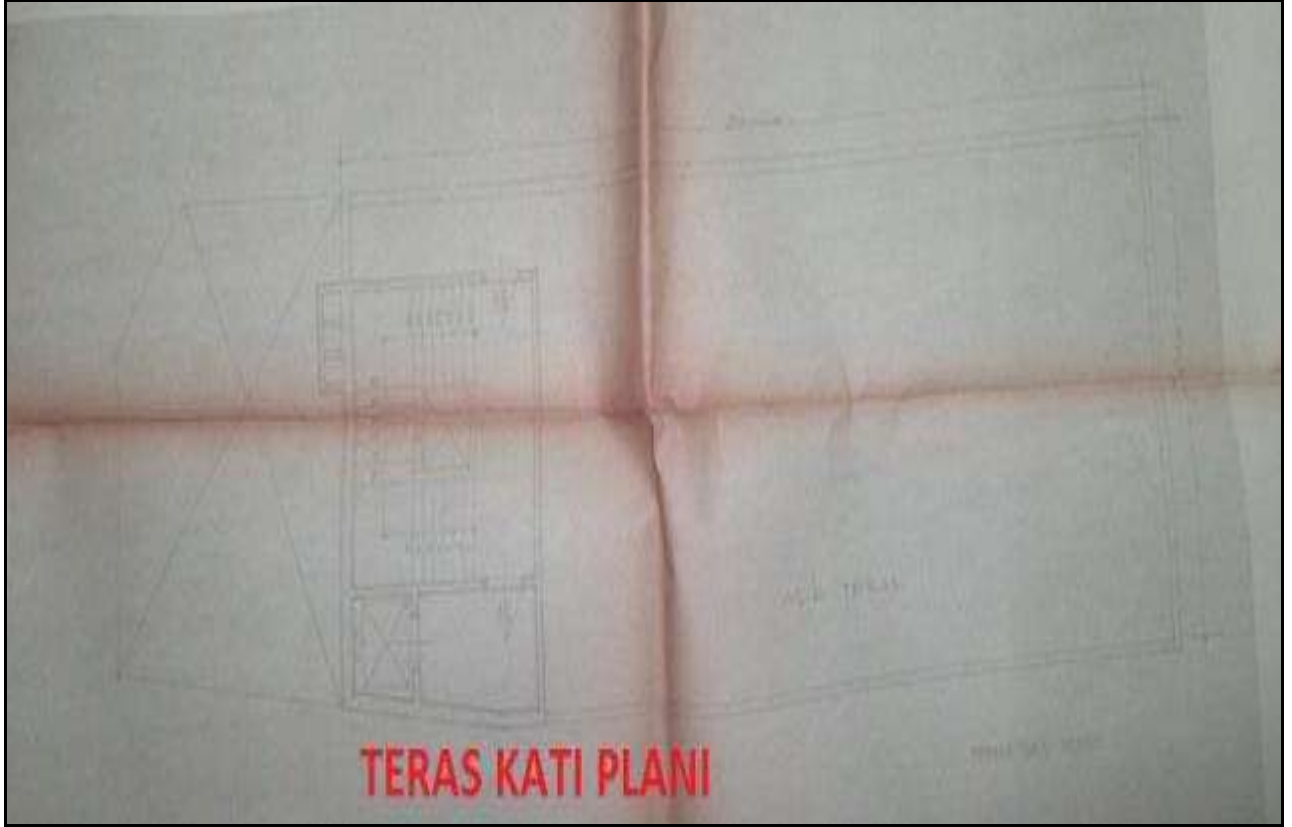


1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI





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

Sıra No.	Bağımsız Bölüm bulundugu yer	Niteligi ve alanı (M2)	Ayrılan (M2) arsa payı	Ortakların İsimleri	Eklere
1-	Boğaziçi Pavyon Balı Sok.No.2	Ayrı kapılı Kat (195M2)	180/1410	Bekir, Ferihan ve Mualla Oyal,	Kalorifer tesisat ve Dairesi
2-	Zemin ve Asma İstiklal C.158	Dükkan Asma katlı (285m2)	550/1410	Asade Dorken ve Aniş Göktaş	" "
3-	Birinci Kat (Projede) (3,4,5,6,7 No.lar)	Büro Kat (112 M2)	100/1410	" "	Kalorifer tesisatı ve daireler Merdiven vahçerler; Haldler, Asansör, Çatı kat ve Han içindeki diğer müteminat
4-	Birinci Kat (Projede) (8,9 Nolar)	Büro Kat (35 M2)	160/1410	" "	" "
5-	İkinci Kat (Projede) (10,11,12,13,14 No.)	Büro Kat (112 M2)	92/1410	" "	" "
6-	Üçüncü Kat (Projede) (15,16,17,18,19 No.)	Büro Kat (112 M2)	82/1410	" "	" "
7-	Dördüncü Kat (Projede) (20,21,22,23,24 No.)	Büro Kat (112 M2)	80/1410	" "	" "
8-	Beşinci Kat (Projede) (25,26,27,28,29 No.)	Büro kat (112 M2)	80/1410	" "	" "
9-	Altıncı Kat (Projede) (30,31,32,33,34 No.)	Büro Kat (112 M2)	76/1410	" "	" "

Not: Mevcut Gayrimenkulde irtifak aşağıdaki şekilde yapılmasını kararlaştırılmıştır.

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

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

22-11-2017

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

GD-6008 G.770513/2017
Q-13441

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


İlgi : 24.11.2017 tarih ve 12272 sayılı dilekçe.

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.


Levent ÇETİN
İmar ve Şehircilik Müdürü



TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtda Alan: SURHANETTİN TANDOĞAN			Tarih: 12/16/2017 3:48:00 PM			
MakbuzNo: 010417003856		DekontNo: 20171216-912-F00354		BaşvuruNo: 20385		
Taşınmaz Tipi:	Bağimsiz Bölüm	Ada/Parsel:	328/8			
Taşınmaz ID:	21322939	AT Yüksekliği(m2):	195.00			
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	FAYYON			
Kurum Adı:	BeYOĞLU TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1 BODRUM//1			
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNAGA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti			
Mevkii:	İSTİKLAL , BALO	Arsa Pay/Payda	195/1410			
Cilt/Sayfa No:	5/492	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIRIŞ EMI			
Kıvırt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	1/199			
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986	-	-	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119885261	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	BeYOĞLU TM Ticaret Şirketlerine Aynı Şemaya Konulması 28/10/2010 - 8853	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRA BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LENİNE İNŞAATIN ÇERÇEVESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI	(SN:2899905) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824,	BeYOĞLU TM 01/11/1965 - 6773	-		

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/16/2017 9:47:24 PM
MakbuzNo: 010417203866 DekontNo: 20171216-912-F00356 BaşvuruNo: 20386

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	338/8
Taınmas ID:	21322940	AT Yünlçüm(m2):	195.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taınmas Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Bevoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN-ASMA//2
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNĞA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:	İSTİKLAL , BALO	Arsa Pay/Payda	565/1410
Cilt/Sayfa No:	5/493	Ana Taınmas Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	1/199

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119885362	(SN:6604216) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Bevoğlu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Şerhaye Konulması 28/10/2010 - 8883	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: KRONİKİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI	(SN:2859905) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824,	Bevoğlu TM 01/11/1965 - 6773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/16/2017 9:47:02 PM
MakbuzNo: 010417203876 DekontNo: 20171216-912-F00359 BaşvuruNo: 20387

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	338/8
Taınmas ID:	21322941	AT Yünlçüm(m2):	195.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taınmas Nitelik:	3,4,5,6,7 NOLU ODALAR
Kurum Adı:	Bevoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//3
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNĞA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:	İSTİKLAL , BALO	Arsa Pay/Payda	115/1410
Cilt/Sayfa No:	5/494	Ana Taınmas Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	1/199

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119885363	(SN:6604216) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Bevoğlu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Şerhaye Konulması 28/10/2010 - 8883	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: KRONİKİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI	(SN:2859905) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824,	Bevoğlu TM 01/11/1965 - 6773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN
MakbuzNo: 010417203896

DokümanNo: 20171216-912-F00363

Tarih: 12/16/2017 3:46:47 PM
BaşvuruNo: 20389

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parşel:	328/8
Taşınmaz ID:	21382942	AT Yüzölçümü(m2):	199.00
İl/İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	8,9 MOJU ODALAR (BÜRO)
Kurum Adı:	Bevoğlu TM	Blöç/Kat/Giriş/BNNo:	/1/1/4
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNPAŞA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMalikiyeti
Mevki:	İSTİKLAL , BALO	Arsa Pay/Payda	41/1410
Cilt/Sayfa No:	5/495	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	1/199

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119885364	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Bevoğlu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 8853	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: KRONİKİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADESİ ÇERCHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,9 METRE İRTİFAKTA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMEN GEÇERİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI	(SN:3899905) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824,	Bevoğlu TM 01/11/1965 - 6773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN
MakbuzNo: 010417203896

DokümanNo: 20171216-912-F00363

Tarih: 12/16/2017 3:46:22 PM
BaşvuruNo: 20389

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parşel:	330/8
Taşınmaz ID:	21382943	AT Yüzölçümü(m2):	199.00
İl/İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taşınmaz Nitelik:	10,11,12,13,14,MOJU ODALAR (BÜRO)
Kurum Adı:	Bevoğlu TM	Blöç/Kat/Giriş/BNNo:	/2/1/5
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNPAŞA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMalikiyeti
Mevki:	İSTİKLAL , BALO	Arsa Pay/Payda	127/1410
Cilt/Sayfa No:	6/496	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	1/199

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119885365	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Bevoğlu TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 8853	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: KRONİKİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADESİ ÇERCHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,9 METRE İRTİFAKTA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMEN GEÇERİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI	(SN:2039505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824,	Bevoğlu TM 01/11/1965 - 6773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **12/16/2017 3:46:03 İM**
MakbuzNo: **010417203907** DekontNo: **20171214-912-P00267** BaşvuruNo: **20390**

Tasınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parçesi:	339/8
Tasınmaz ID:	21352844	AT Yürüdüğü(m2):	355.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Tasınmaz Niteliği:	35,16,17,18,19NOLU OKULAR (BİRO)
Kurum Adı:	BeYOĞLU TM	Blok/Kat/Giriş/BİNO:	73/78
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNAĞA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	TatMülkiyeti
Merkizi:	İFTİHALAR HALI	Alan Fay/Fayda:	157/1410
Cilt/Sayfa No:	6/497	Ana Tasınmaz Niteliği:	İKİ BODRUM İZMİN BİR ANNA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KURGIR İÇ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No:	1/199

TAŞINMAYA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Bevan	YÜRÜTİM PLANI: 07/05/1988	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Rıza) Sistem No	Malik	El Birliği No	Rıza Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(M) 118805366	(SN:6004316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VON:4560460076	-	1 / 1	-	BeYOĞLU TM Ticaret Sicilno: Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 8853	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KESİMDE İFTİHALAR CAĞAĞI ÇERÇEVESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 3,5 METRE İRTİFAKTA İSTANBUL BELEDİYESİ LİNE İZEMEN GEÇMİŞTİR MAHSUS İRTİFAK HAKKI	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VON:4810024824,	BeYOĞLU TM 01/11/1965 - 8773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **12/16/2017 3:45:43 İM**
MakbuzNo: **010417203917** DekontNo: **20171214-912-P00268** BaşvuruNo: **20391**

Tasınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parçesi:	339/8
Tasınmaz ID:	21352817	AT Yürüdüğü(m2):	355.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Tasınmaz Niteliği:	10,21,22,23,24 NOLU OKULAR (BİRO)
Kurum Adı:	BeYOĞLU TM	Blok/Kat/Giriş/BİNO:	74/77
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNAĞA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	TatMülkiyeti
Merkizi:	İFTİHALAR HALI	Alan Fay/Fayda:	15/1410
Cilt/Sayfa No:	6/498	Ana Tasınmaz Niteliği:	İKİ BODRUM İZMİN BİR ANNA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KURGIR İÇ HANI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No:	1/199

TAŞINMAYA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Bevan	YÜRÜTİM PLANI: 07/05/1988	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Rıza) Sistem No	Malik	El Birliği No	Rıza Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(M) 118805358	(SN:6004316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VON:4560460076	-	1 / 1	-	BeYOĞLU TM Ticaret Sicilno: Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 8853	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KESİMDE İFTİHALAR CAĞAĞI ÇERÇEVESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 3,5 METRE İRTİFAKTA İSTANBUL BELEDİYESİ LİNE İZEMEN GEÇMİŞTİR MAHSUS İRTİFAK HAKKI	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VON:4810024824,	BeYOĞLU TM 01/11/1965 - 8773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keşid: Alan: **BURHANETTİN YANDOĞAN** Tarih: **12/16/2017 3:45:25 PM**
MakbuzaNo: **010417203927** DekontNo: **20171216-912-FUG371** SayıNo: **20392**

Tasınmaz Tipi:	Beşerî/Beşerî	Ada/Parşel:	338/8
Tasınmaz ID:	21352945	AY Yürürlüğü(m2):	195,00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Tasınmaz Nitelik:	25,26,27,28,29 NOLU ODAALAR (BÖRO)
Murur Adı:	BeYOĞLU TM	Blok/Kat/Sıra/BNo:	/5/7/8
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNPAŞA M	Beşerî/Beşerî Tip:	YatMülkiyeti
Mevki:	İSTİKLAL - BALI	Alan Pay/Payda	50/1410
Cilt/Sayfa No:	6/409	Ana Tasınmaz Nitelik	2Kİ BODURUM SİMCİN BİR ASMA KATLI VE ALTI MÜHÜRÜL KATLI İKİNCİ EL İKİ
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No	1/199

TAŞINMAYA AİT ŞEHİR BEYAN İZTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Bevan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1988	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Statüs No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Netrakare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(SK) 119885360	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VNO:4560466076	-	1 / 1	-	BeYOĞLU TM Ticaret Sicaklerine Aynı Sermaye Hisselması: 28/10/2010 - 8853	-

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Murur Tarih-Yevmiye	Murur Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İztifak	M: KRONİK BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI HİSİNDE İSTİKLAL ÇADIRI ÇERCHESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 3,5 METRE İZTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ İZİTİNE ÜÇMÜN GEÇERLİNE MAHİSUS İZTIFAK İZİTİ	(SN:2859505) İSTANBUL NÜVÖCÜSÜRİ BELEDİYESİ VNO:4810024824	BeYOĞLU TM 01/11/1965 - 6773	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keşid: Alan: **BURHANETTİN YANDOĞAN** Tarih: **12/16/2017 3:46:47 PM**
MakbuzaNo: **010417203937** DekontNo: **20171216-912-FUG372** SayıNo: **20393**

Tasınmaz Tipi:	Beşerî/Beşerî	Ada/Parşel:	338/8
Tasınmaz ID:	21352945	AY Yürürlüğü(m2):	195,00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Tasınmaz Nitelik:	30,31,32,33,34 NOLU ODAALAR (BÖRO)
Murur Adı:	BeYOĞLU TM	Blok/Kat/Sıra/BNo:	/6/7/9
Mahalle/Köy Adı:	HÜSEYİNPAŞA M	Beşerî/Beşerî Tip:	YatMülkiyeti
Mevki:	İSTİKLAL - BALI	Alan Pay/Payda	50/1410
Cilt/Sayfa No:	6/500	Ana Tasınmaz Nitelik	2Kİ BODURUM SİMCİN BİR ASMA KATLI VE ALTI MÜHÜRÜL KATLI İKİNCİ EL İKİ
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No	1/199

TAŞINMAYA AİT ŞEHİR BEYAN İZTİFAK BİLGİLERİ


S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Bevan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1988	-	-	-



MÜLKİYET BİLGİLERİ


(Hisse) Statüs No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Netrakare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(SK) 119885367	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VNO:4560466076	-	1 / 1	-	BeYOĞLU TM Ticaret Sicaklerine Aynı Sermaye Hisselması: 28/10/2010 - 8853	-


S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Murur Tarih-Yevmiye	Murur Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İztifak	M: KRONİK BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI HİSİNDE İSTİKLAL ÇADIRI ÇERCHESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 3,5 METRE İZTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ İZİTİNE ÜÇMÜN GEÇERLİNE MAHİSUS İZTIFAK İZİTİ	(SN:2859505) İSTANBUL NÜVÖCÜSÜRİ BELEDİYESİ VNO:4810024824	BeYOĞLU TM 01/11/1965 - 6773	-


TAPU SENETLERİ



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL, BALÇIK					
Palta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ²	dm ²	195,00 m ²
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 21352939				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	2.124.257,00	PAVYON		195/1410	-	1 BODRUM	1
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YON.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,3 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	8853	5	492		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	M. Murat OKUMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: 1- Tapu Sicil Müdürlüğüne Kayıt İşlemleri İçin Gösterilen Bilgilerin Doğruluğu ve Gerçekliği Tapu Sicil Müdürlüğüne Aittir.							


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


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	ha	m ²	dm ²			
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 2135294					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
1.324.291,00		3,4,5,6,7 NOLU ODALAR		115/1410	-	1	3		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN. PLANI - YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 3,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	8853	5	494		28/10/2010	Cilt No.			
Sahife No.	Sİ MURAT ÖZKÖMÜS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih	NOT: 1- Müvekkilinin gıvıtağı ve hakları ile ilgili tapu kütüphanesinde kayıtlıdır. 2- Bu belge Emarsan Bakanlığının onayına arz edilmiş olup Tapu Sicil Müdürlüğüne aittir.					Tarih			


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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	İSTİKLAL, BALO					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		338	8			ha	m ²
	Sınırı	Planındadır		KATI BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI.	195,00 m ²		
					Zemin Sistem No : 21352943		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
.566.885,00		10,11,12,13,14,NOLU ODALAR (BÜRO)		107/1410			5
Edinme Sebebi	Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDA GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADE İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR; İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYMIYE :01/11/1965 - 6773						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8853	6	496		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Mürith OKUMUR Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	407: * Mürithin gıvıkı ayni hakları, tasarrufları ve diğer hakları devretmek üzere ** Tapu Sicil Müdürlüğüne Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	

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

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	İSTIKLAL , BALO						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
3	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI		195,00 m ²			
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 21352818				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
498.360,00		25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)		95/1410	-	5	8	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	8853	6	499		28/10/2010	Cilt No.		
Sahife No.	M. Hüseyin OKUMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<small>NOT: * Mülk, zilyetlik, kullanım hakkı ve diğer hakların devri için tapu siciline kaydedilmelidir. ** Tapu Sicil Kurumu ile ilgili işlemler için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır. *** Tapu Sicil Kurumu ile ilgili işlemler için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotograf		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	İSTİKLAL , BALO							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
5	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI	ha	m ²	dm ²			
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 21352945			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
465.795,00			30,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÜRO)		90/1410		6	9	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden, YÖN.PLANI :YONETİM PLANI: 07/05/1986 M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :01/11/1965 - 6773							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL-YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tamir							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		8853	6	500		28/10/2010	Cilt No.		
Sahife No.		MURAT OKUMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
Not: * Bu belge gayrimenkul hakkındaki işlemler için tapu sicil müdürlüğünde tescil edilmiştir. ** Bu belge İstanbul Büyükşehir Belediyesi Tapu Sicil Müdürlüğüne aittir.									

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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


Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

16/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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


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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Am No:156 06330 ANKARA. Tel: (312) 250 40 90 Faks:(312) 250 90 00. Ayrıntılı bilgi için İstanbul: İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Çatı No:13 Kat:5 Şişli-İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N.1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre şirket; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğünden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermeneç ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfus kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermeneç olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairemiz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdurrahman LOSUN	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1