



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ,
HÜSEYİNAĞA MAHALLESİ,
338 ADA, 8 PARSEL

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 127_REVİZYON

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gereklili Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Taşınmaza İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılması

- .. nedenleri.
- 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
- 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve
Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve
Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında
Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup
Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 127 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.1.A REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ:30.12.2015 Sermaye Piyasası Kurulunun 07.12.2015 tarih 12233903-340.99_E.13018 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup,değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada 8 Parselde bulunan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ali Rıza TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 04.11.2014 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 127 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu –Ümraniye/İSTANBUL'dur

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada 8 Parselde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi 72 nolu binada yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kattan oluşan, 1 pavyon, 1 asma katlı dükkan, bürolardan oluşan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.

İstiklal Caddesi, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun hatta İstanbul'un merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekân olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, kafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekânı da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömatik dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Demirören Alışveriş merkezi 2011 yılında açılmıştır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, ikamet amaçlı değil, ticaret ve hizmet amaçlı gelişmiş bir bölgedir. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. İstiklal Caddesi'nin günlük yaklaşık 1.500.000 ziyaretçisinin olduğu düşünülmektedir. Raporu konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi, metro yolu ile konumlanmaktadır. Konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında sahil yolu ile deniz yolu kullanılarak, Eminönü-Yenikapı güzergâhına, metro yolu ile Zincirlikuyu–Levent–Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, deniz yolu taşımacılığı ile Üsküdar a, Kadıköy – Bostancı ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İLİ	İSTANBUL								
İLÇESİ	BEYOĞLU								
MAHALLESİ	HÜSEYİNAĞA								
KÖYÜ	---								
SOKAĞI	---								
MEVKİİ	---								
SINIRI	---								
PAFTA NO	---								
ADA NO	338								
PARSEL NO	8								
YÜZÖLÇÜMÜ	195								
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞYERİ								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	PAVYON	ASMA KATLI DÜKKAN	3,4,5,6,7 NOLU ODALAR (BÜRO)	8,9 NOLU ODALAR (BÜRO)	10,11,12,13,14 NOLU ODALAR (BÜRO)	15,16,17,18,19 NOLU ODALAR (BÜRO)	20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)	25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)	30,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÜRO)
ARSA PAYI	195/1410	565/1410	115/1410	41/1410	107/1410	107/1410	95/1410	95/1410	90/1410
KAT NO	1. BODRUM	ZEMİN-ASMA	1	1	2	3	4	5	6
YEVMIYE NO	8853								
CİLT NO	5				6				
SAHİFE NO	492	493	494	495	496	497	498	499	500
TAPU TARİHİ	28.10.2010								
MALİK	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

09.12.2014 tarihinde Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

M:Krokili beyannamede gri boya ile boyalı kısımda İstiklal Caddesi cephesinde 5 metre derinlik ve 5,5 metre ıftifada İstanbul Belediyesi Lehine umumun geçmesine mahsus intifak hakkı (Başlama tarihi:01.11.1965), 01.11.1965 tarih, 6773 yevmiye ile Yönetim Planı:07.05.1986 beyan kayıtları bulunmaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, Parsel Konut yapılaşma müsaadeli imar durumuna sahip olup yapılaşma koşulları ayrıık Bitişik, Hmax; 25.50, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Uygulama İmar Planı içerisinde yer aldığı belirtilmiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasına dair herhangi bir engelin olmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında yer alan; “M:Krokili beyannamede gri boya ile boyalı kısımda İstiklal Caddesi cephesinde 5 metre derinlik ve 5,5 metre ıftifada İstanbul Belediyesi Lehine umurun geçmesine mahsus intifak hakkı (Başlama tarihi:01.11.1965), 01.11.1965 tarih, 6773 yevmiye ile)”Beyan taşınmazların inşa edildiği parselin altından geçmekte olan İstanbul Belediyesine ait su borusunun (Pis su/Temiz Su)parsel altından geçirilmesi ile ilgili olup taşınmazların değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce yapıldığından mevcut yapı, yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 5 pafta, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kattan oluşan, 1 pavyon, 1 asma katlı dükkan, bürolardan oluşan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.

Parsel alanı 195,00 m², bina oturma alanı yaklaşık 185 m²dir. Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube ATM’si bulunmaktadır.

Mevcutta binanın 2 bodrum, zemin, asma ve 1. Katı, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi tarafından, diğer katlar ve bu diğer katlarda bulunan merdiven alanı Hazine Müsteşarlığı tarafından kullanılmaktadır.

Bina, 2 bodrum+zemin+asma+6 normal katlıdır.Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmaktadır.Teknik altyapısı tamdır.

Topografik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası’ na göre 1. Derece Deprem Bölgesi’nde kalmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4B
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, asma, 6 Normal Kat
Dış Cephe	:	Zemin, asma kat granit kaplama, üst katlar mozaik
Kapalı Alan (m ²)	:	1.557 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadenizi, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



Nüfus

Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

BEYOĞLU İLÇESİ

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Tarihî yarımada'nın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan itibaren, Yunancada "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" (Πέρα) adıyla anılmaktaydı.^[2] Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II. Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyeti kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlanıldığını belirtir.^[2] 1925 yılında Pera kullanımını resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı. Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağık bahçelik bir alandı. Tophane, İstanbul Boğazı ve Üsküdar sahilinin, 19. yüzyıldan kalma görünümü.

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmektedir. 1700'de Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır. Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır. 20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve lüks mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. 1960'larla 1980'lerin sonuna kadar uzanan yaklaşık 30 yıllık dönem Beyoğlu'nun en karanlık dönemi olmuştur. Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir. Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın İstanbul İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu bir bölgede yer alması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binaları ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel alanı 195,00 m², bina oturma alanı yaklaşık 185 m²dir.

Mevcutta binanın 2 bodrum, zemin, asma ve 1. Katı, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi tarafından, diğer katlar ve bu diğer katlarda bulunan merdiven alanı Hazine Müsteşarlığı tarafından kullanılmaktadır.

Bina, 2 bodrum+zemin+asma+6 normal katlıdır.

2 Bodrum katında; binaya ait kazan daireleri, jeneratörler, atık bölümü bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar seramiktir.

1. Bodrum katında; şubeye ait kasalar ve arşiv,

Zemin katında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi ve yan cepheden Hazine Müsteşarlığı güvenli girişi mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler mermerdir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.

Asma katında; şubenin bireysel pazarlama, mevduat servisi, mutfak ve ardiye bölümleri,

1. Normal katında; şube müdür odası ve KOBİ birimi mevcuttur. Zemini, seranit-granittir.

Banka şubesinin girişi İstiklal Caddesi üzerindedir.

Hazine Müsteşarlığı'nın kullandığı 2. Normal kat~6. Normal katların girişi Balo Sokak üzerinden girilmektedir.

Diğer normal katlarda Hazine Müsteşarlığı Kambiyo ve Hazine Müsteşarlığı birimi, Çatı arasında ise arşivler bulunmaktadır.

Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.

Topografyası arka cepheden hafif eğimli olup, jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

1 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katta olup 1. bodrum kat yaklaşık 186 m²,

2 nolu bağımsız bölüm zemin 150 m² ve asma kat 150 m² olup zemin ve asma kat toplam yaklaşık 300 m²,

3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler 1. katta olup 1. kat yaklaşık 186 m² (mimari projede ve diğer belgelerde alanlarının nasıl bölündüğü belirtilmediğinden iki bağımsız bölüm ortak değerlendirilmiştir.)

5 nolu bağımsız bölüm 2. katta olup 2. kat 152 m²,

6 nolu bağımsız bölüm 3. katta olup 3. kat 152 m²,

7 nolu bağımsız bölüm 4. katta olup 4. kat 152 m²,

8 nolu bağımsız bölüm 5. katta olup 5. kat 152 m²,

9 nolu bağımsız bölüm 6. Katta olup 6. kat 152 m² olmak üzere bağımsız bölümlerin toplam alanı 1.432 m², ana gayrimenkul toplam brüt kapalı alanı ise 1.557 m² dir.

Tüm normal katlarda yerler pvc kaplı, duvarlar alçı üzeri saten boyalıdır. Tüm katlarda 2'şer adet wc hacmi bulunmaktadır.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Kanalizasyon :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Su Deposu :	Mevcut
Asansör :	Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni :	Mevcut
Kapalı Garaj :	Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerleme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Satılık Emsaller

Emsal 1 : İstiklal Caddesi üzerinde, 7 katlı, 1000 m2 alanlı binanın 7.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 15.400.TL/m2 Değerleme konusu taşınmaz konum olarak daha iyi bir konuma sahiptir

(REALTY WORLD:0212 251 55 55)

Emsal 2 : İstiklal Caddesi yanı balo sokak üzerinde, 6 katlı, 800 m2 alanlı binanın 2.750.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 7562.TL/m2 Değerleme konusu taşınmaz konum olarak daha iyi bir konuma sahiptir

(ALTERA:0212 257 57 16)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Dükkan konumlu cadde üstü 300m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 1.750,000 USD olduğu grşlmştir.

(PUSULA PERA : 0212 244 03 63) 12.833.TL/m2 Değerleme konusu taşınmaz konum olarak daha iyi bir konuma sahiptir

Emsal 4: İstiklal Caddesi üzerinde, 8 katlı, 1125 m2 alanlı binanın 11.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 21.511.TL/m2 Emsal taşınmaz daha iyi konumdadır.

BERKAY EMLAK 0212 292 99 11

Kiralık Emsaller

1. BAKIRKÖY GAYRİMENKUL : 0532 305 05 79

İstiklal Caddesinde 100m² dükkan(50m² giriş , 50m² asma kat) 35.000TL bedel ile kiralıktır 350.TL/m2

2. ÖKTEM GAYRİMENKUL : 0530 567 44 80

İstiklal Caddesinde 100m² dükkan(50m² giriş , 50m² asma kat) 30.000TL bedel ile kiralıktır 300.TL/m2

3. ARASLI EMLAK : 0533 331 11 81

İstiklal Caddesinde 300m² giriş dükkan 75.000TL bedel ile kiralıktır 250.TL/m2

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bulunduğu kata göre satış rakamlarının zemin kat dükkanlar için 15.000-20.000.TL/m2 arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Taşınmaz emsal taşınmazlara göre konum olarak daha iyi bir konumda olup zemin kat değeri 47.475TL/m2 olarak takdir yapılmış ,diğer katlar için 4000.TL/m2-4600.TL/m2 bodrum kat için ise 3285.TL/m2 takdir edilip,tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BB NO	KAT	ALAN	BİRİM M ²	SATIŞ FİYATI
1	1. Bodrum	186	3285	611140
2	Zemin + Asma	300	47475	14242500
3 ve 4	1	186	5210	969060
5	2	152	4535	689320
6	3	152	4535	689320
7	4	152	4535	689320
8	5	152	4535	689320
9	6	152	4535	689320
TOPLAM:		1432		19269300 ~19.270.000 TL

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde emsal kiralık taşınmazların zemin kat dükkan ve katta ofis olarak kiralamaya konu oldukları tespit edilmiştir. Buna göre zemin katta(Emsal 1) yer alan ve taşınmazdan daha iyi konumda olan dükkanın 150 m2 zemin katının 385.TL/m2,150 asma kat kısmının ise 48.TL/m2 olmak üzere 216.6 m2 katta yer alan ofisler için ise kiralama bedelinin ise zemin kat birim değere göre %10 değerinde olacağı öngörülerek 35.TL/m2 ile ,bodrum kat için ise 16.TL/m2 kiralama m2 birim değer takdir edilmiştir.

BB NO	KAT	ALAN	BİRİM KİRA	TOPLAM KİRA	YILLIK KİRA
1	1. Bodrum	186	16,12	3000	36000
2	Zemin + Asma	300	216,6	65000	780000
3 ve 4	1	186	48,3	9000	108000
5	2	152	42	6400	76800
6	3	152	42	6400	76800
7	4	152	42	6400	76800
8	5	152	42	6400	76800
9	6	152	42	6400	76800
TOPLAM:		1432		109.000.TL	1.308.000.TL

4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	1432
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	109000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	1.308.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	~18.685.714

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **18.685.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılamamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ne aittir. Taşınmaz, T.Halk Bankası tarafından kullanılıyor olduğu tespit edilmiştir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması, parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut kullanımın en iyi kullanım şekli olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kütüğünde Kat Mülkiyetli olarak görülmekte olup, Beyoğlu Belediyesinde yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesi ve onaylı projesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 19.270.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 18.685.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 19.270.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Konu gayrimenkulün değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir. Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan binanın Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyetli olduğu görülmüştür. Onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirme yapılmıştır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde taşınmazın satışına ve satış kabiliyetine engel bir durum olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır

5.5-KDV ORANI

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelerle dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı Pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan ‘‘Piyasa Değeri Yaklaşımı’’ ve ‘‘Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri’’ metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

YASAL SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

<u>ALAN/M2</u>	<u>KDV HARİÇ DEĞER,TL</u>	<u>KDV DAHİL DEĞER,TL</u>
1432	19.270.000	22.738.600

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 19.270.000.-TL (OndokuzMilyonİkiYüzyetmişBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir

BB NO	KAT	ALAN	BİRİM KİRA	TOPLAM KİRA	YILLIK KİRA
1	1. Bodrum	186	16,12	3000	36000
2	Zemin + Asma	300	216,6	65000	780000
3 ve 4	1	186	48,3	9000	108000
5	2	152	42	6400	76800
6	3	152	42	6400	76800
7	4	152	42	6400	76800
8	5	152	42	6400	76800
9	6	152	42	6400	76800
TOPLAM:		1432		109.000.TL	1.308.000.TL

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 1.308.000.-TL (BirMilyonÜçyüzsekizbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

***09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: 2,24.-TL**

* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1432 m2 x 800 TL/m2: 1.145.600.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı



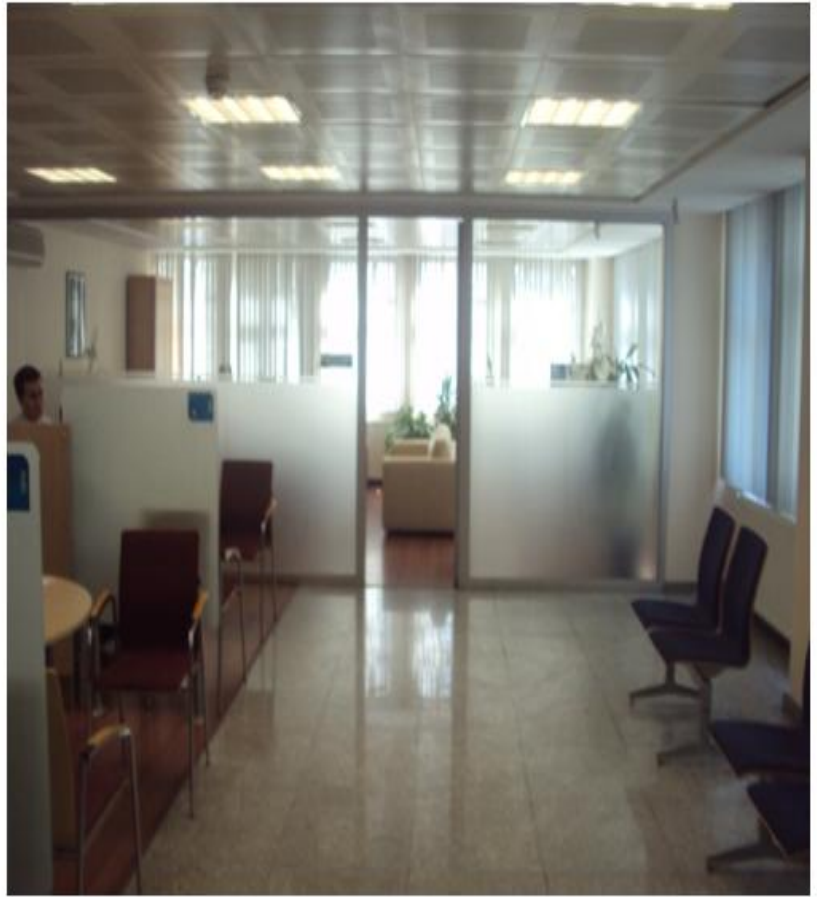
Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 420148

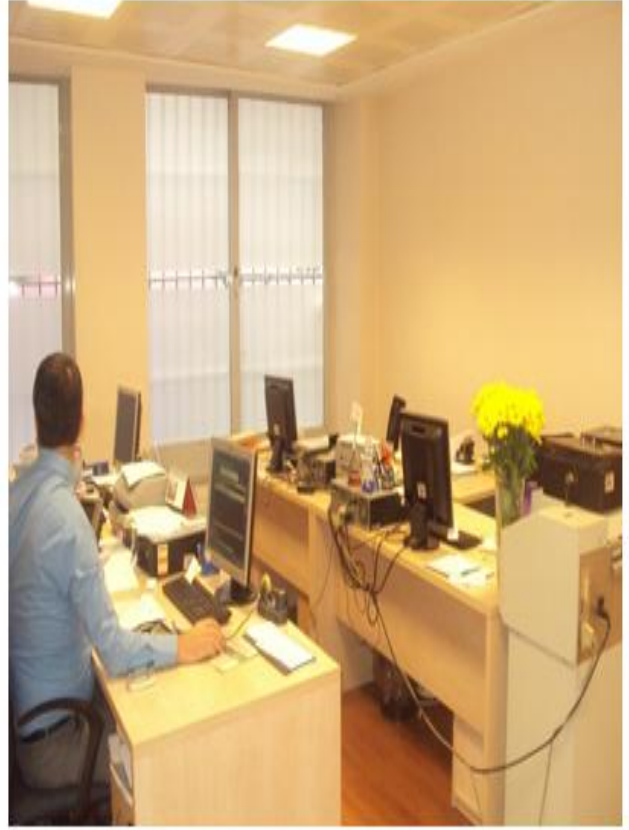
EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2013 yılında 2013/081 nolu rapor ile 17.000.000.TL değer takdirinde bulunulmuştur.







TAPU SENEDİ VE TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:53:25	2014-20285	20141209-799-F01346	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352939	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1 BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ. Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	195/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	PAVYON	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 492	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 492	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE FRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHEİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI		01.11.1985 - 6773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:54:31	2014-20286	20141209-799-F01350	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352940	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN-ASMA) / (Giriş:) - (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	565/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ASMA KATLI DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 493	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 493	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRI BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İRTIFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI		01.11.1985 - 6773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:55:22	2014-20287	20141209-799-F01357	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352941	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	115/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	3,4,5,6,7 NOLU ODALAR	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 494	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 494	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI		01.11.1985 - 6773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:56:10	2014-20268	20141209-799-F01361	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352942	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	41/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	8,9 NOLU ODALAR(BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAGA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	5 / 495	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 495	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTIFAK HAKKI		01.11.1985 - 6773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:57:18	2014-20269	20141209-799-F01365	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352943	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	10,11,12,13,14,NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevkii	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 496	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 496	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:58:03	2014-20270	20141209-799-F01367	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352944	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	15,16,17,18,19NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevkii	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 497	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 497	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:58:03	2014-20270	20141209-799-F01367	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352944	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	107/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	15,16,17,18,19NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevkii	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	8 / 497	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 497	
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1985 - 8773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:59:09	2014-20273	20141209-799-F01371	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352817	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 4) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	95/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevkii	İSTİKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	8 / 498	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 498	
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTİKLAL CADDESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1985 - 8773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:00:48	2014-20274	20141209-799-F01378	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352818	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 5) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	95/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 499	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 499	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KİŞİMDA İSTIKLAL CADESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:01:50	2014-20275	20141209-799-F01381	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	195,00000 m ²	
Zemin No	21352945	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 6) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 9)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	90/1410	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	30,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BÜRO)	
Mahalle / Köy Adı	HÜSEYİNAĞA Mahallesi	Mevkii	İSTIKLAL , BALO	
Cilt / Sayfa No	6 / 500	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	338 / 8	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 500	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07/05/1986		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8853		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M: KROKİLİ BEYANNAMEDE GRİ BOYA İLE BOYALI KİŞİMDA İSTIKLAL CADESİ CEPHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI		01.11.1965 - 6773	

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Mahallesi		HÜSEYİNAGA		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		İSTIKLAL, BALI					
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Mülkiyeti	
338		338		3		195,00 m ²	
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sınırı No : 2135294			
KAT MÜLİYETİ		KAT İSTİFAH		DEĞER MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Eşik No.	
2.224.237,00		PAVON		1934418		1	
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescir Şifresizce Arsa Satışına Konulan YATIRIM YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 01051986 NO KİMLİK BEYANAMATI İLE BOYA İLE BOYALI KİSİMDE İSTIKLAL CADESSİ ÇERCHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMİŞİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİNE İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHİNE HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YENİME 01/10/1965 - 473		Edevine Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Satılı	
Geldi		Yatırım No.		CR No.		Sıra No.	
CR No.		853		5		28/08/2010	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Mahallesi		HÜSEYİNAGA		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		İSTIKLAL, BALI					
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Mülkiyeti	
338		338		3		195,00 m ²	
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sınırı No : 2135294			
KAT MÜLİYETİ		KAT İSTİFAH		DEĞER MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Eşik No.	
5.741.099,00		ASMA KATLI DÖKÜK		3631410		2	
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescir Şifresizce Arsa Satışına Konulan YATIRIM YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 01051986 NO KİMLİK BEYANAMATI İLE BOYA İLE BOYALI KİSİMDE İSTIKLAL CADESSİ ÇERCHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMİŞİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİNE İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHİNE HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YENİME 01/10/1965 - 473		Edevine Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Satılı	
Geldi		Yatırım No.		CR No.		Sıra No.	
CR No.		853		5		28/08/2010	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Mahallesi		HÜSEYİNAGA		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		İSTIKLAL, BALI					
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Mülkiyeti	
338		338		3		195,00 m ²	
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sınırı No : 2135294			
KAT MÜLİYETİ		KAT İSTİFAH		DEĞER MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Eşik No.	
1.224.281,00		3,4,12,7 NOLU ODALAR		1153418		3	
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescir Şifresizce Arsa Satışına Konulan YATIRIM YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 01051986 NO KİMLİK BEYANAMATI İLE BOYA İLE BOYALI KİSİMDE İSTIKLAL CADESSİ ÇERCHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMİŞİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİNE İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHİNE HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YENİME 01/10/1965 - 473		Edevine Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Satılı	
Geldi		Yatırım No.		CR No.		Sıra No.	
CR No.		853		5		28/08/2010	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Mahallesi		HÜSEYİNAGA		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		İSTIKLAL, BALI					
Pafta No.		Ada No.		Parçesi No.		Mülkiyeti	
338		338		3		195,00 m ²	
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sınırı No : 2135294			
KAT MÜLİYETİ		KAT İSTİFAH		DEĞER MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Eşik No.	
314.068,00		8,9 NOLU ODALAR ARBÖDÜ		1141410		4	
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescir Şifresizce Arsa Satışına Konulan YATIRIM YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 01051986 NO KİMLİK BEYANAMATI İLE BOYA İLE BOYALI KİSİMDE İSTIKLAL CADESSİ ÇERCHESİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMUN GEÇMİŞİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİNE İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHİNE HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YENİME 01/10/1965 - 473		Edevine Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Satılı	
Geldi		Yatırım No.		CR No.		Sıra No.	
CR No.		853		5		28/08/2010	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	
Sahibi No.		Sıra No.		Tarih		Geldi	

ANA GAYRİMENKULÜN

İl	İSTANBUL				
İlçe	BEYOĞLU				
Muhafızı	HÜSEYİNAGA				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii	İSTIKLAL, BALO				
Pafta No.	Ada No.	Paftal No.	Hisseli	Yüzölçümü	
338	8		195,00 m ²	000	
Planlı Alan: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARARLI İKİ İZAN					
Zemin Sınırı No : 2132943					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İHTİSAR <input type="checkbox"/> DEVLET MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli	Miktarı	Arsa Payı	Blk. No.	Kat. No.	İhtisar No. No.
566.885,00	1.111,13 HUKUKİ ÖZELLİKLER (BİREK)	1075410	3	3	9
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Aynı Şeyhçe Kurulmuş İhtisarsız YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 07/03/1988 M. KROKİSİ BEYANNAMEDE GİRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ ÇEVRESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİPADDA İSTANBUL BELEDİYESİ LİZANİ UMUMLUK GEÇMİŞSE MAMURUS İHTİSAR HAKKI LİZANİ İSTANBUL BELEDİYESİ ALYEVİTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEYMEYE 30/11/1993 - 6773					
Edirne Sicil No: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Gözetil					
Yatırım No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
8853	6	496		28/10/2010	CR No.
Satış No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih		

199

ANA GAYRİMENKULÜN

İl	İSTANBUL				
İlçe	BEYOĞLU				
Muhafızı	HÜSEYİNAGA				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii	İSTIKLAL, BALO				
Pafta No.	Ada No.	Paftal No.	Hisseli	Yüzölçümü	
338	8		195,00 m ²	000	
Planlı Alan: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARARLI İKİ İZAN					
Zemin Sınırı No : 2132944					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İHTİSAR <input type="checkbox"/> DEVLET MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli	Miktarı	Arsa Payı	Blk. No.	Kat. No.	İhtisar No. No.
566.885,00	1.111,13 HUKUKİ ÖZELLİKLER (BİREK)	1075410	3	3	9
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Aynı Şeyhçe Kurulmuş İhtisarsız YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 07/03/1988 M. KROKİSİ BEYANNAMEDE GİRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ ÇEVRESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİPADDA İSTANBUL BELEDİYESİ LİZANİ UMUMLUK GEÇMİŞSE MAMURUS İHTİSAR HAKKI LİZANİ İSTANBUL BELEDİYESİ ALYEVİTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEYMEYE 30/11/1993 - 6773					
Edirne Sicil No: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Gözetil					
Yatırım No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
8853	6	497		28/10/2010	CR No.
Satış No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih		

199

ANA GAYRİMENKULÜN



İl	İSTANBUL				
İlçe	BEYOĞLU				
Muhafızı	HÜSEYİNAGA				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii	İSTIKLAL, BALO				
Pafta No.	Ada No.	Paftal No.	Hisseli	Yüzölçümü	
338	8		195,00 m ²	000	
Planlı Alan: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARARLI İKİ İZAN					
Zemin Sınırı No : 2132941					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İHTİSAR <input type="checkbox"/> DEVLET MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli	Miktarı	Arsa Payı	Blk. No.	Kat. No.	İhtisar No. No.
498.340,00	26.261,22,23,24 MOCU ÖZELLİKLER (BİREK)	950410	4	7	7
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Aynı Şeyhçe Kurulmuş İhtisarsız YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 07/03/1988 M. KROKİSİ BEYANNAMEDE GİRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ ÇEVRESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİPADDA İSTANBUL BELEDİYESİ LİZANİ UMUMLUK GEÇMİŞSE MAMURUS İHTİSAR HAKKI LİZANİ İSTANBUL BELEDİYESİ ALYEVİTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEYMEYE 30/11/1993 - 6773					
Edirne Sicil No: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Gözetil					
Yatırım No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
8853	6	498		28/10/2010	CR No.
Satış No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih		

199

ANA GAYRİMENKULÜN

İl	İSTANBUL				
İlçe	BEYOĞLU				
Muhafızı	HÜSEYİNAGA				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii	İSTIKLAL, BALO				
Pafta No.	Ada No.	Paftal No.	Hisseli	Yüzölçümü	
338	8		195,00 m ²	000	
Planlı Alan: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARARLI İKİ İZAN					
Zemin Sınırı No : 2132940					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İHTİSAR <input type="checkbox"/> DEVLET MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli	Miktarı	Arsa Payı	Blk. No.	Kat. No.	İhtisar No. No.
498.340,00	26.261,22,23,29 MOCU ÖZELLİKLER (BİREK)	950410	4	8	8
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Aynı Şeyhçe Kurulmuş İhtisarsız YÖN PLANI YÖNETİM PLANI 07/03/1988 M. KROKİSİ BEYANNAMEDE GİRİ BOYA İLE BOYALI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ ÇEVRESİNDE 3 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İTİPADDA İSTANBUL BELEDİYESİ LİZANİ UMUMLUK GEÇMİŞSE MAMURUS İHTİSAR HAKKI LİZANİ İSTANBUL BELEDİYESİ ALYEVİTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEYMEYE 30/11/1993 - 6773					
Edirne Sicil No: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Gözetil					
Yatırım No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
8853	6	499		28/10/2010	CR No.
Satış No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih		

199

ANA GAYİMENKULÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM	İl	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçe	BEYOĞLU					
	Mahalle	HOSEYİNAGA					
	Yöyü						
	Sokağı						
Mevkii	İSTIKLAL , BALI						
Patta No.	Ada No.	Parçesi No.	Nispeti		Yüzölçümü		
	388	8			ha	ar	dm²
Planında			195,00 m²				
Sahibi			Zemin Sınırı No : 21332943				
KAT MİLLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT HİREFAĞI <input type="checkbox"/>		DEVRE MİLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Nispeti		Arazi Pağı	Ekik No.	Kat No.	İspatın İlan No.
462.795,00		M,31,32,33,34 NOLU ODALAR (BİRİK)		001410	4	4	4
<p>Türkiye TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İnan HALK GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Aynı Sanyeye Kayıtlıdır. YERİPLANE YÖNETİM PLANI: 5/10/1984. M: KIRIKLI BEYANNAMESİDE (Bİ) SOYALİ KIRIMDA İSTIKLAL CADDESİ ÇEPIŞİNDE 5 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LERİNE UMUMKÜN GEÇMİŞİ MAHSUS BİTFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEVİHTAR: HALK GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YENİME 01/1 0198 - 6773</p>							
HALK GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi							
Sekiz	Yerleşme No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	GİRİŞ	
Çizim No.	853	6	506		28/08/2010	GİRİŞ No.	
Satış No.	 Mühür ve İmza					Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : 1- Makulün için tapu senedi için çabı yapılmıştır. 2- Tapu senedi için tapu senedi için çabı yapılmıştır. 3- Tapu senedi için tapu senedi için çabı yapılmıştır.</small>							
19943-000		Dışarı Sanyeye İlgili Bilgi İçin İzlenmelidir.		Seri No		199	

KAMER ŞAHBAZ
MÖH. MİMAR
Dipl. No. 900
Oda No. 548
Bel. Sicil No. II
Qömrük Sok. Küçük Haa 4/8
GALATA - İSTANBUL



İmar №: 4900

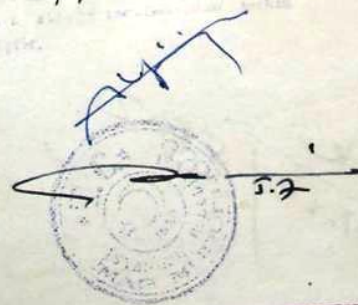
No. I //
TESCİL EDİLMİŞTİR
19.6.965
[Signature]

1965 yılında belediye başkanlığına atanmış bir mimarın...

Kazası *Beyoğlu* Mah. *Hüseyinpaşa* Sok. *İstiklal*
S. P. 338 Ada 8. Parsel Sayılı
yerde 64/6543 sayılı ruhsat projesi
inin tadilatı için

Katı - Ç. ve
E. ve
ve
ve
ti
bi

22/5/965-3958



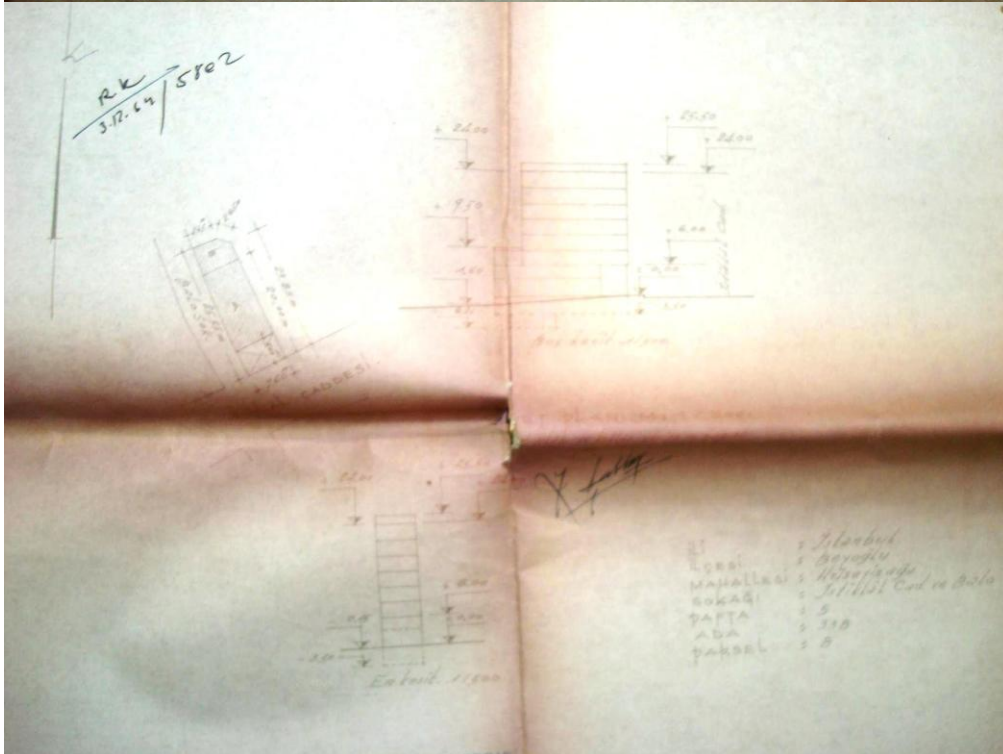
Ruhsat
Cik No. *4* Sayılı No. *8*
Tarih: *26-7-965*

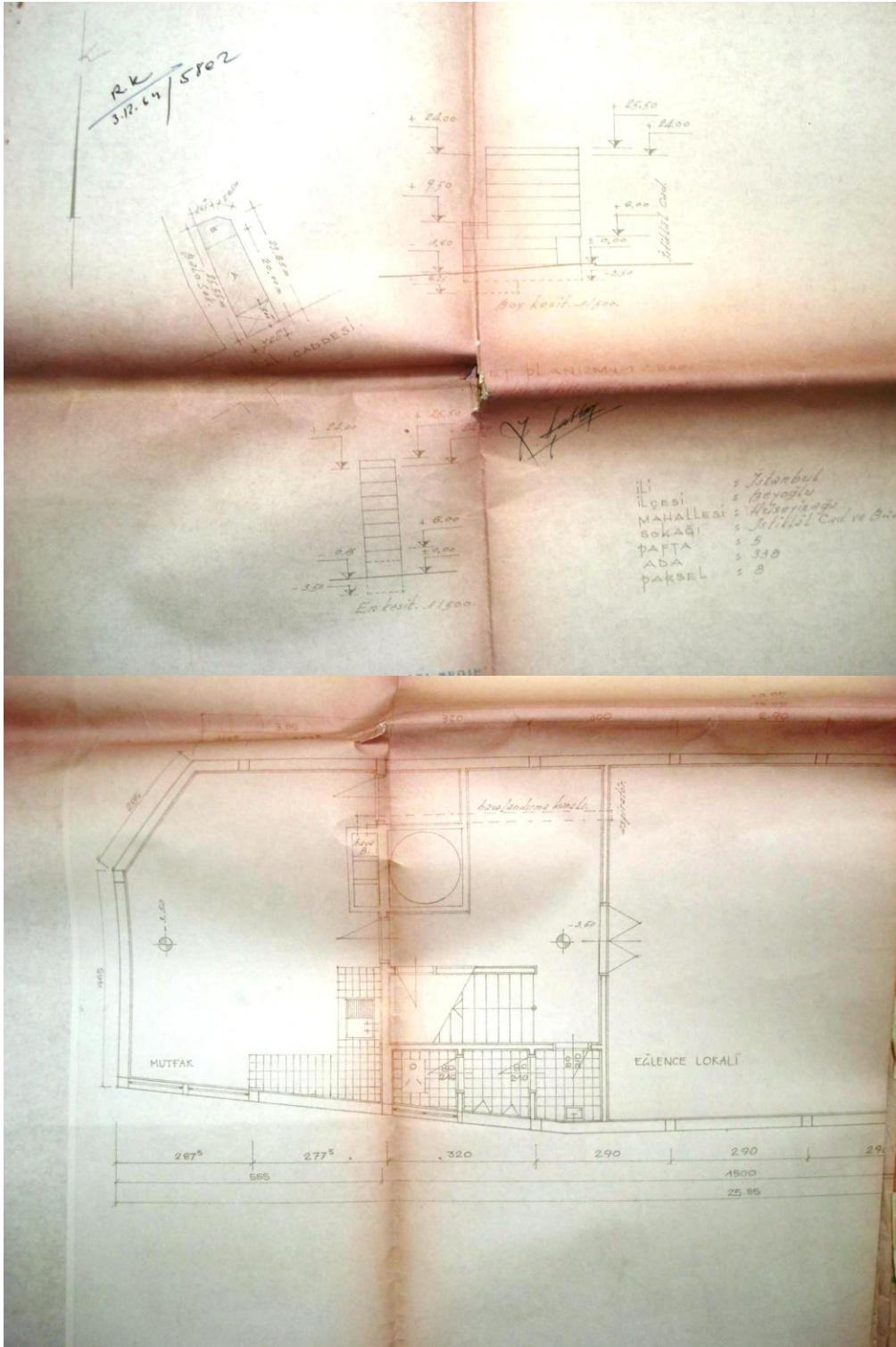
6

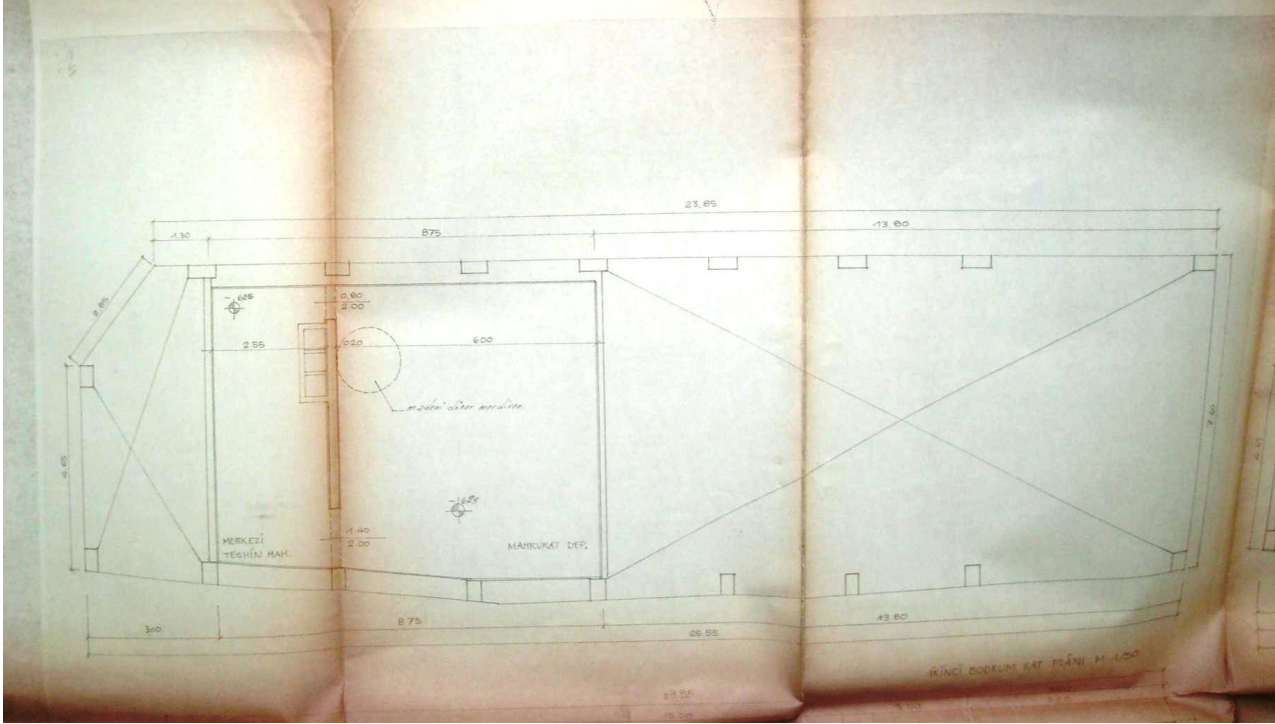
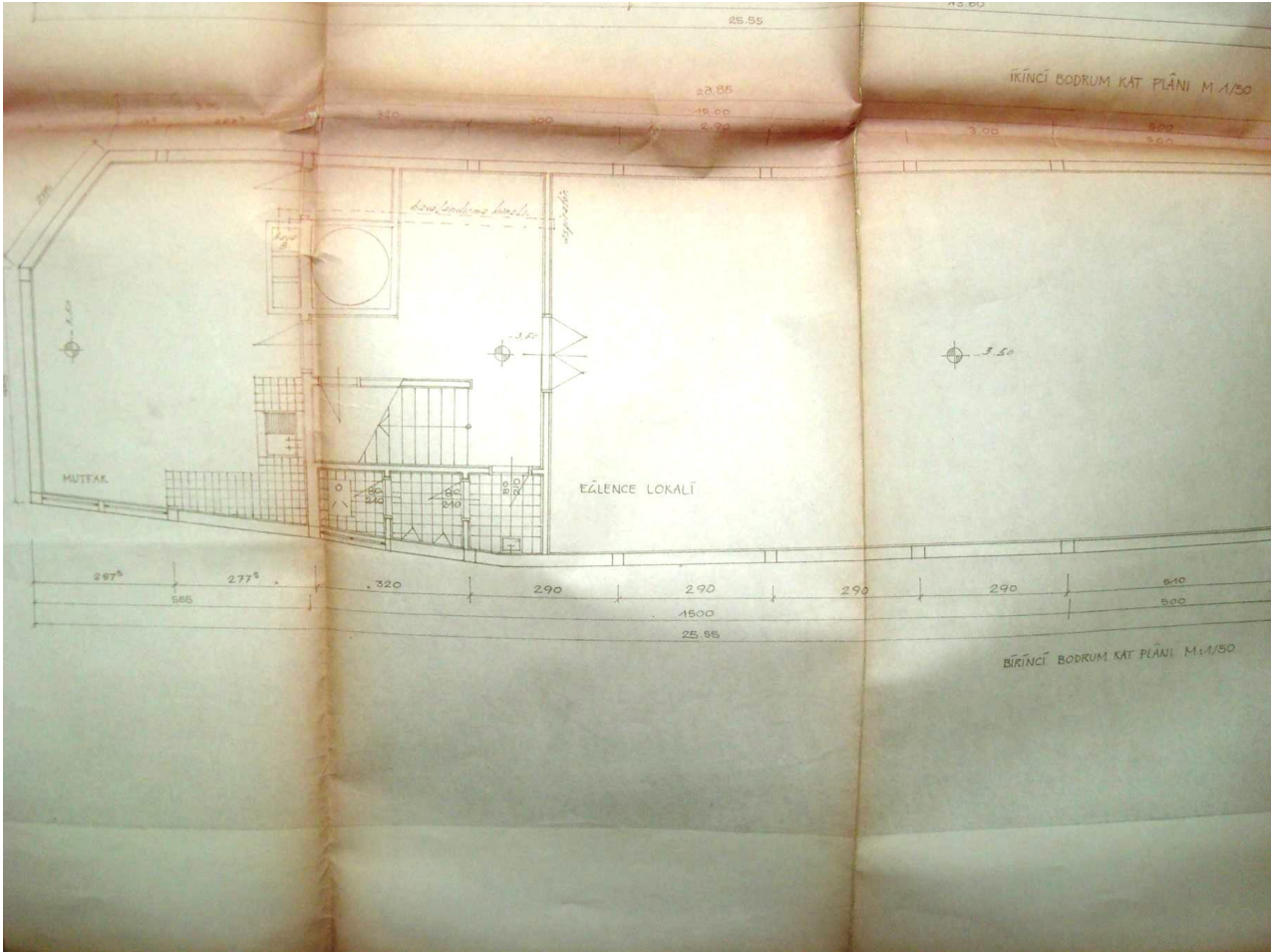
En kesit. 11500.

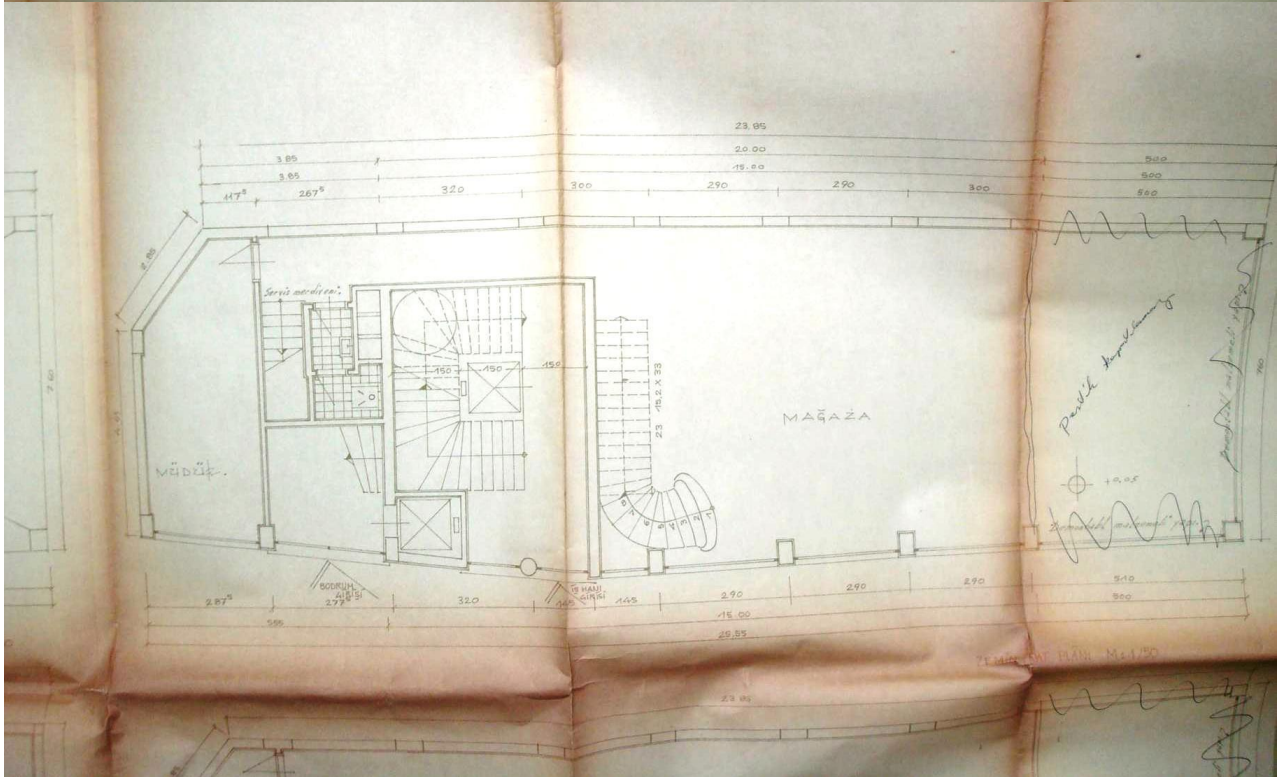
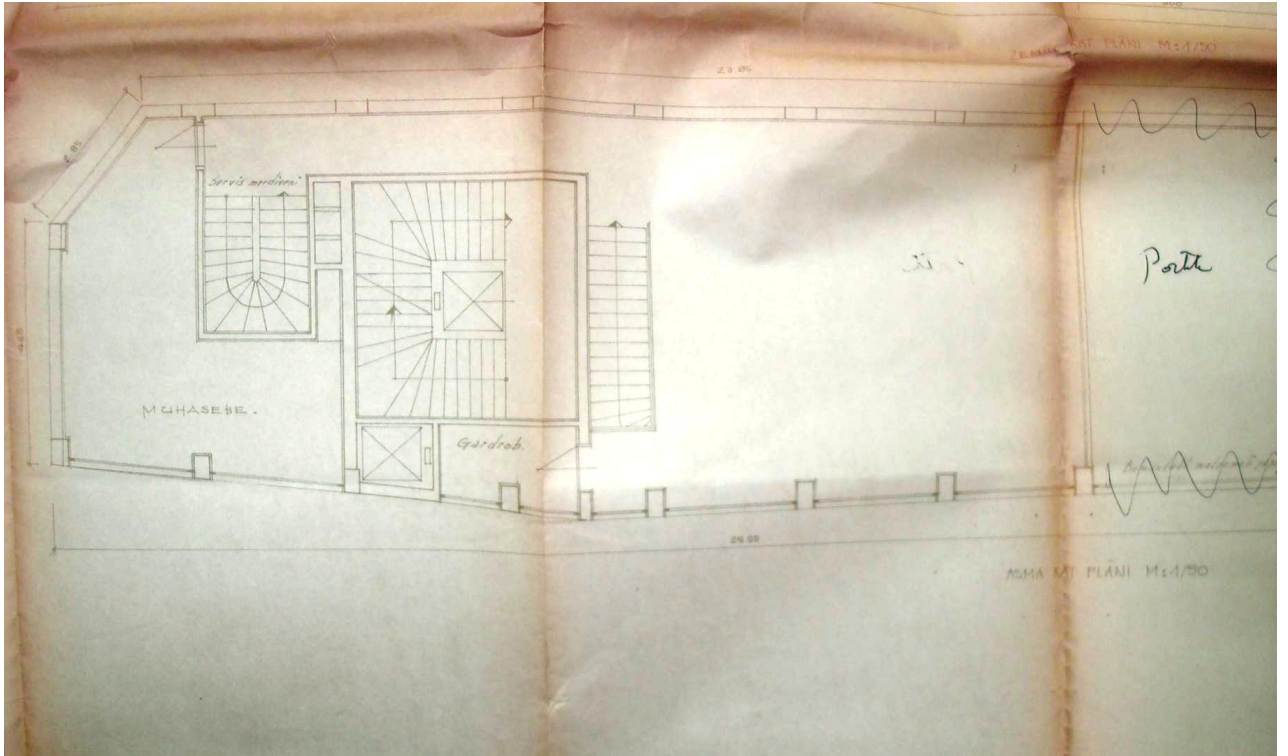
MİMARİ PROJE
TESCİL EDÜLMÜSTÜR

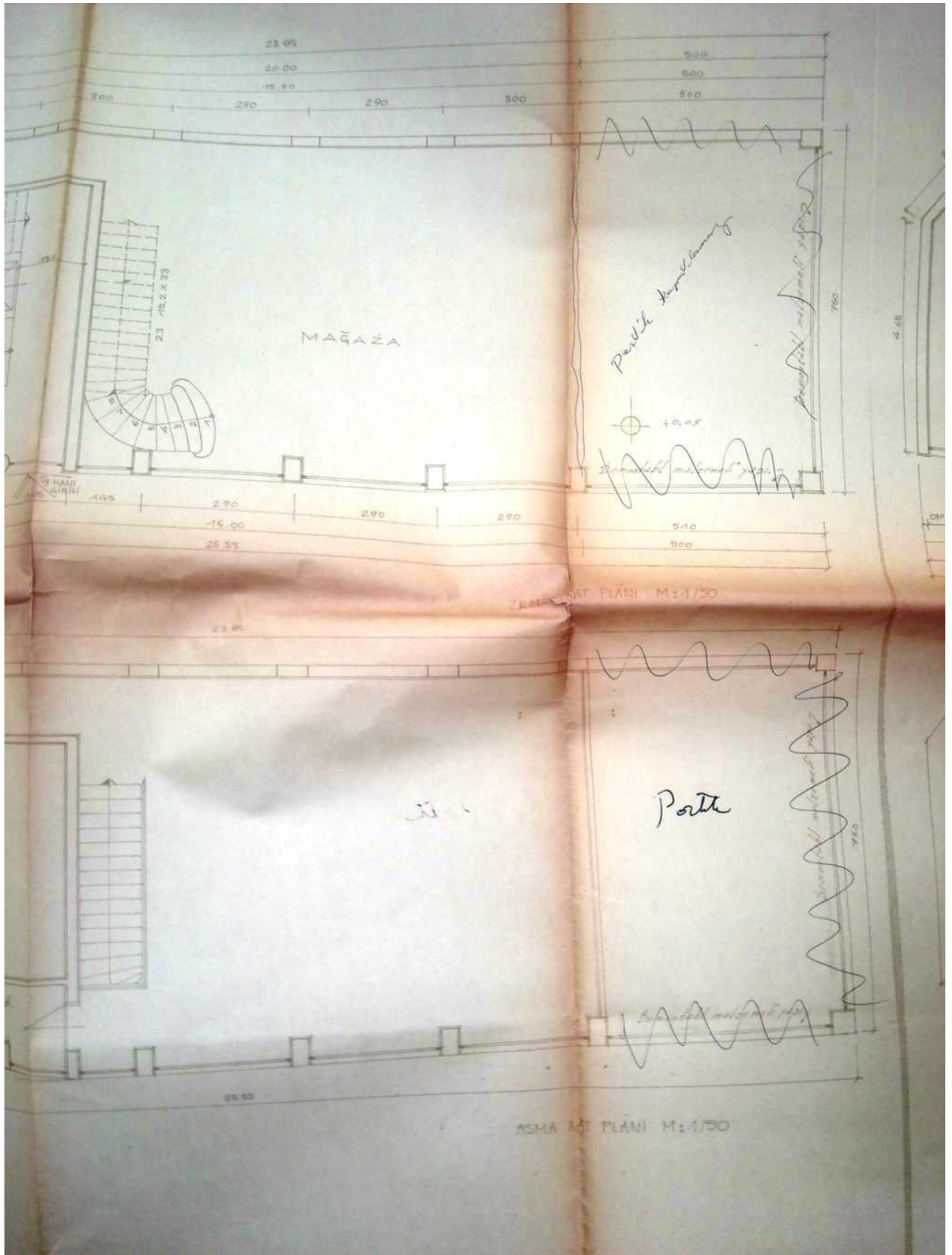
İNŞAATIN CİNSİ	Betonarme karkas
İNŞAATIN ALANI	1530. m ² 18. m
KAT ADETİ	10
EN BÜYÜK KAT YÜK.	6.60 m
EN BÜYÜK SEK. AÇIK.	7.40 m
HAREKETLİ YÜK	200, 350 ve 500 kg/2 m ²

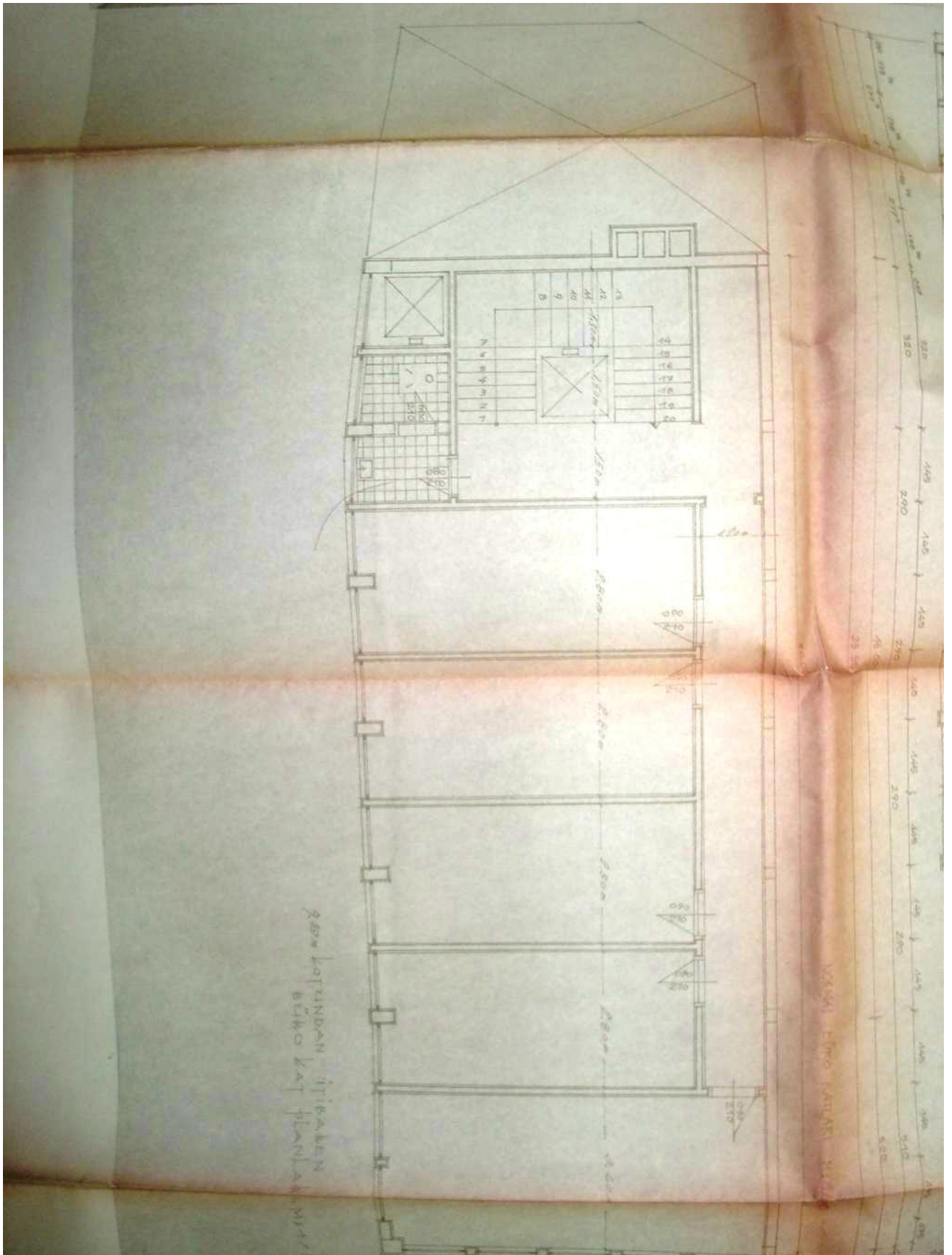


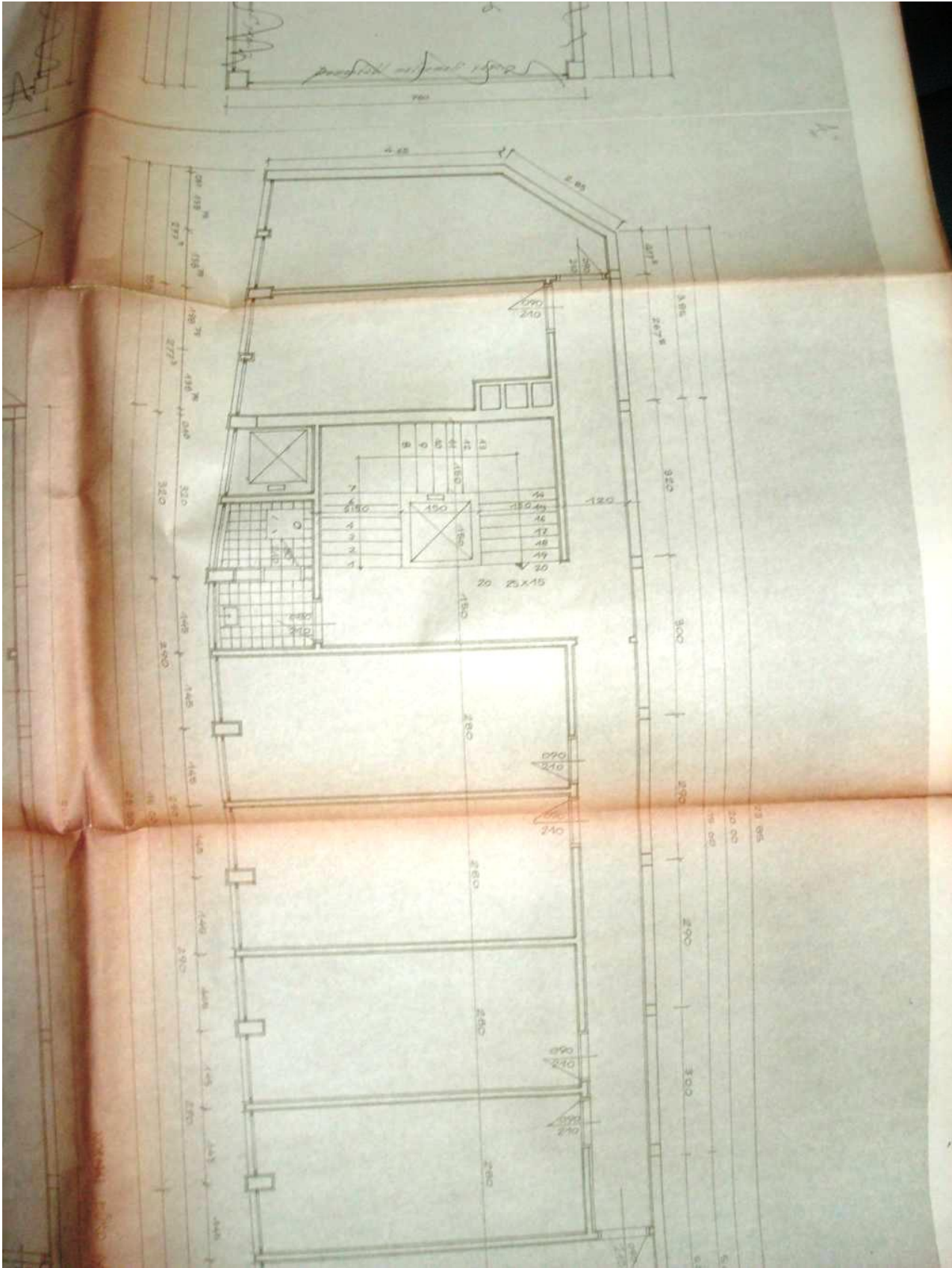


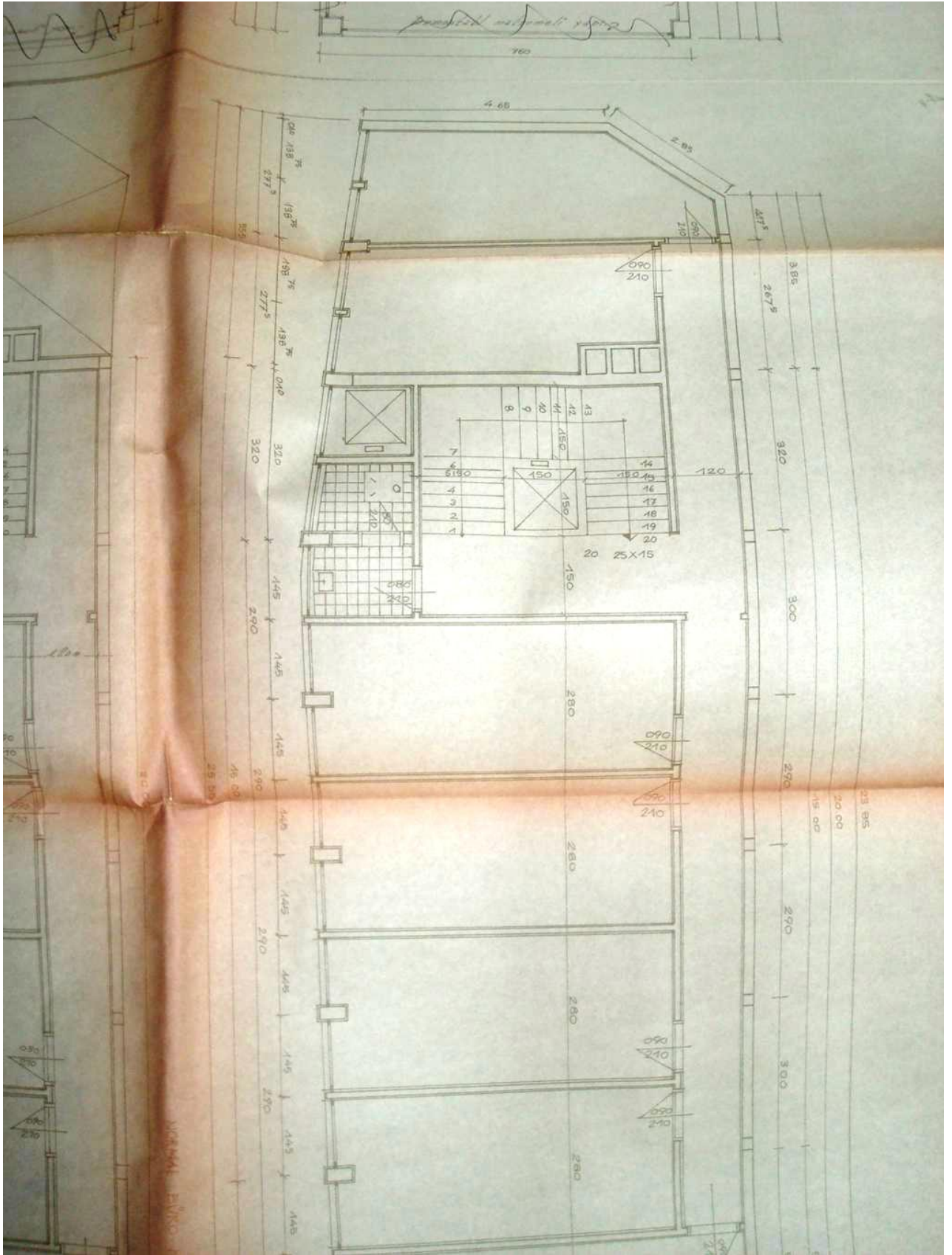


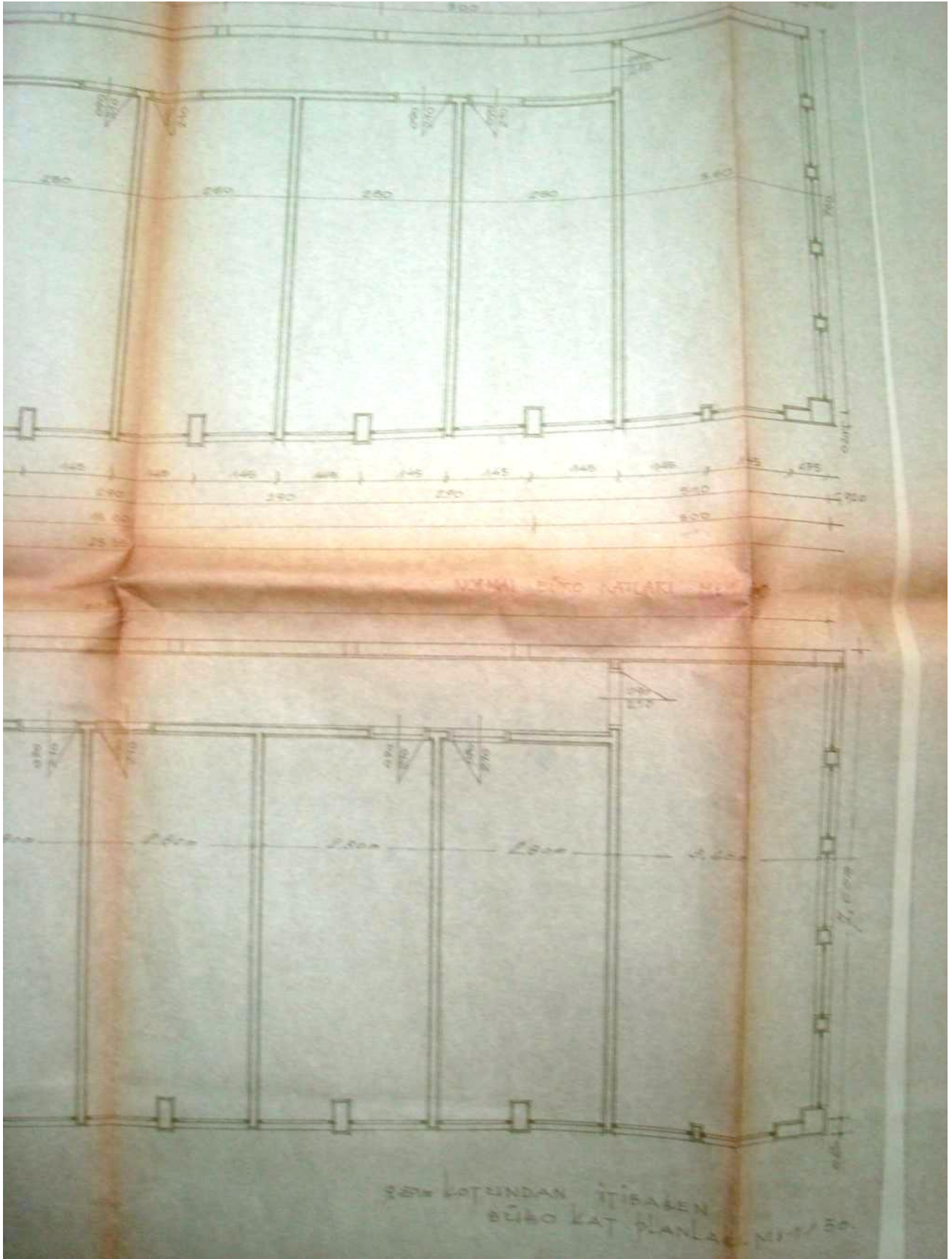


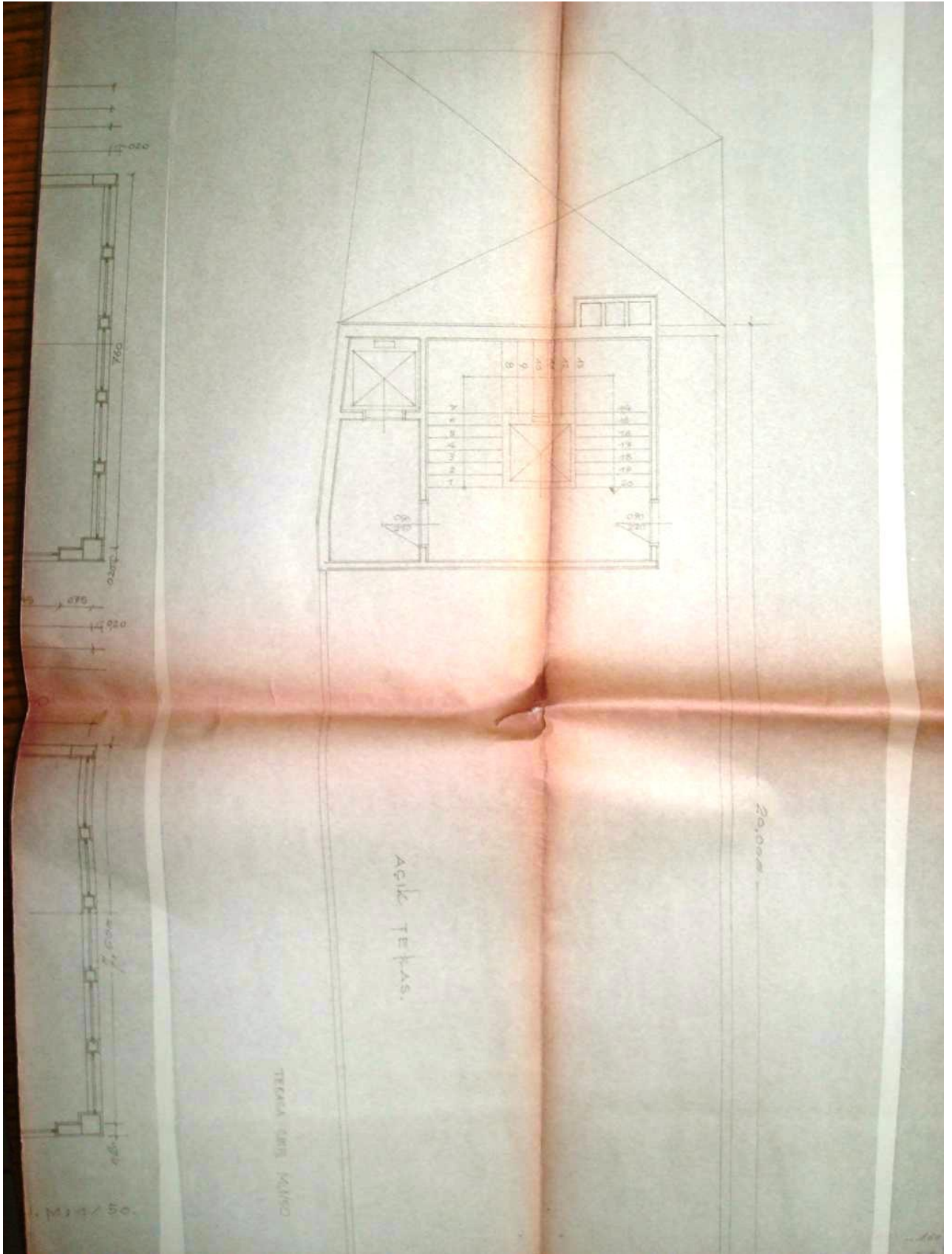












LİSANS BELGELERİ VE ÖZGEÇMİŞLER

cc-2/b

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401148

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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011 No : 400920

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 Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



Doğan ÖZAYDIN

İşletmeci

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2009-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ő.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliği Yüksek Teknik Okulu

2000 : Gazi Üniversitesi İşletme Lisans Tamamlama ve Yüksek Ve Yüksek Lisans

Ali Rıza TOPSAKAL

Ekonomist

Görevi ...: Lisanslı Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D.Tarihi.: 22,09,1965

M. hali...: Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TERCÜBESİ

1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü

1991-2003 Menkan Dış Ticaret AŞ- Gn.Müdür Yard.

2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak

2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak

2009-2011 Aktif Değerleme A.Ş.-Gn.Müd.Yard.

EĞİTİM BİLGİLERİ

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA