



HARMONİ

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME RAPORU**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ
BEYOĞLU İLÇESİ, ŞEHİTMUHTAR MAH.
11 PAFTA, 408 ADA, 24 PARSEL**

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aralık, 2010

10_400_126/04

**HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



*ISO 9001
FS 531461*

İÇİNDEKİLER

1.	<u>RAPOR BİLGİLERİ</u>	3
1.1.	RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.2.	RAPORUN KAPSAMI	3
2.	<u>ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</u>	3
3.	<u>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</u>	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	6
3.3.	PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ	9
3.4.	GAYRİMENKULÜN TAPU SİCİL KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	10
3.5.	GAYRİMENKULLERİN TAPU TAKYİDAT KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	11
3.6.	GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN VERİLER	11
3.7.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİKLİKLER	14
3.8.	DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI	14
3.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUATA UYUMU	14
3.10.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Gerçekleştirdiği Denetimler	14
4.	<u>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</u>	15
4.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BÖLGE ANALİZİ	15
4.2.	GAYRİMENKULÜN S.W.O.T. ANALİZİ	20
4.3.	GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	20
5.	<u>DEĞERLEME TEKNİKLERİ</u>	21
5.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	21
5.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	22
6.	<u>PAZAR ARAŞTIRMALARI VE DEĞERLEME ANALİZİ</u>	23
6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
6.2.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	27
6.3.	GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	27
6.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	30
6.5.	VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	30
6.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	30
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	30
6.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
7.	<u>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	31
7.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	31
7.2.	RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	31
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	31
7.4.	G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	31
8.	<u>SONUÇ</u>	32
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
8.2.	BİTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ VE TAMAMLANMIŞ KISIM DEĞERİ	32
8.3.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
9.	<u>RAPOR EKLERİ</u>	33
10.	<u>SERTİFİKASYONLAR</u>	42
11.	<u>ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER</u>	42

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPORUN TARİHİ ve NUMARASI	: 28.12.2010 – 10_400_126/04
RAPORUN TÜRÜ VE AMACI	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: * Didem Öztürk / Harita Y. Mühendisi Olcay Serdar Yılmaz / Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	: Aysel AKTAN / Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241
DEĞERLEME TARİHİ	: 09.12.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 06.12.2010

* Gayrimenkul Değerleme Asistanının hazırlanan raporda herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup raporun sorumluluğu Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme uzmanına aittir.

1.2. RAPORUN KAPSAMI

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

NE AMAÇLA HAZIRLANDIĞI	: İstanbul, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar'da 11 pafta, 408 ada 24 parsel üzerinde yer alan taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel değerinin belirlenmesi.
-------------------------------	--

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. : Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE
ŞİRKETİN ADRESİ	Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat :9 34330 4 LEVENT / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi 11 Pafta, 408 Ada, 24 Parselde yer alan ana taşınmazın 28.12.2010 tarihi itibari ile güncel satış değerinin tespiti.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı Ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Beyoğlu İlçesi Şehit Muhtar Mahallesi'nde yer alan, 578,72 m² yüzölçümüne sahip 11 pafta, 408 Ada, 24 Parselde bodrum, zemin ve 6 normal katlı olarak, toplamda 8 katlı inşa edilmiş betonarme binadır. Gayrimenkule ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Konumu

Gayrimenkullerin Bölgesi, İli, İlçesi, semti ve çevre özelliklerine ait bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Beyoğlu İlçesi Şehit Muhtar Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi ve Lamartin Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaza ulaşmak için; Şişli'den Taksim'e doğru ilerlerken Hilton Oteli'ni geçtikten sonra yaklaşık 500 metre ilerledikten sonra, sağ kolda kalan Lamartin Caddesi'ne sapılır. Taşınmaz Cumhuriyet Caddesi ve Lamartin Caddesi kesişiminde, köşe konumda yer almaktadır.

Cumhuriyet Caddesi hizmet fonksiyonlu olarak gelişme göstermiştir. Zemin katlar çoğunlukla dükkan, banka vb.. olarak kullanılırken, üst katlar ofis olarak kullanılmaktadır. Bölgede turizm alanları da yoğunluktadır. Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan Ceylan International Otel, Hyatt Regency Otel, Hilton Oteli önemli konaklama alanlarındandır.

Ayrıca konu taşınmaz oteller bölgesi olarak anılan alana da komşu durumundadır.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Merkez	Uzaklıklar (metre)
Taksim Meydanı	150
Taksim Parkı	100
İstiklal Caddesi	250
Şişli Merkez	1500
Kabataş İskelesi	900
Haliç Tersanesi	2000



3.2. Gayrimenkulün Tanımı, Fiziksel Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, 408 ada, 24 parsel üzerinde yer alan İş Bankası binası 578,72 m² arsa üzerinde, bodrum+zemin+6 normal kattan inşa edilmiş betonarme binadır. Değerleme konusu parsel üzerindeki bina ile ilgili mer'î plana uygun bina yapılmak üzere izinleri alınmış olup halihazırda binanın tümü boşaltılmakta olup bina içi tesisatlar (elektrik, su doğalgaz vb.) iptal edilmiş durumdadır.



ANA TAŞINMAZIN CEPHE GÖRÜNÜMLERİ

Parsel üzerindeki yapı yıkım aşamasında olduğundan mevcut binaya ait 12.04.1985 tarih, 1777 sayılı Mimari Projeye ait bilgilere raporda yer verilmemiştir.

BODRUM KAT



ZEMİN KAT



ZEMİN KAT MANZARASI



1. KAT



2. KAT



3. KAT



4. KAT



5. KAT



6. KAT



6. KATTAN MANZARA



3.3. Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Taşınmaz, Bölge Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993/4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı içinde kalmakta olduğundan, taşınmaza ait 1/500 Ölçekli teklif kroki kurula iletilmiş, 25.06.2008/1909 sayılı Kurul Kararı ile de krokiye göre ve kendi gabarisinde yapılanma olabileceğine, bu doğrultuda hazırlanacak projelerin belediyesince imar mevzuatına göre incelenerek, kot-kesit belgesi ile birlikte kurula iletilmesine karar verilmiştir.

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.10.2010 tarihli yazısında 'Beyoğlu, Şehit Muhtar Mahallesi, 11 pafta, 408 ada, 24 parsel sayılı yer, 07.07.1993/4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölge içinde kalmakta olup, geçici yapılanma koşullarına göre 10.09.2008 tarih ve 2051 sayılı kurul kararıyla 24 parsel için teklif projenin uygun olduğuna karar verilmiştir. Karar doğrultusunda hazırlanan toplam 4.100,70 m² inşaat alanı içeren, 04.07.2008/4105 ve tadili 2008/4499 sayılı projeler ve kot-kesit belgesi tetkik için 07.07.2008 gün Ç-7844 sayılı yazı ile teklif projeler kurula iletilmiş olup 10.09.2008/2051 sayılı karar ile kurulca da uygun bulunmuştur.

İmar işlem dosyasında, Beyoğlu İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Ruhsat Bürosu'nun İ.S.K.İ ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.'lerine yazdığı 11.11.2010 tarihli yazılarda, değerlendirme konusu taşınmazın yıkılacağından, su ve elektriğinin kesilmesi istenmektedir. İlgili birimden konu yer için yıkım izni alınmıştır. Projeye ait yapı ruhsatının, yıkım işlemi tamamlandıktan sonra verileceği de belirtilmiştir. Ancak onaylanmak üzere Belediye'ye sunulmuş olan projenin bölgede 21.12.2010 tarihinde yeni bir Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmış olması nedeni ile konu plana uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Sicil Kayıtlarına İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtlarında yapılan incelemede mülkiyetin 24.08.2010 tarih 7159 yevmiye ve 13.127.840.-TL satış bedeli ile Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçtiği görülmüştür.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Sicil Bilgileri

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEYOĞLU
MAHALLESİ	: ŞEHİT MUHTAR
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: LAMARTİN VE CUMHURİYET
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 11
ADA NO	: 408
PARSEL NO	: 24
YÜZÖLÇÜMÜ	: 578,72
NİTELİĞİ	: APARTMAN VE MAĞAZA
CİLT/SAHİFE NO	: 4/766
YEVMIYE NO	: 325
TAPU TARİHİ	: 24.08.2010
HİSSE	: TAM
SAHİBİ	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.5. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Kayıtlarına İlişkin Veriler

Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 21.12.2010 tarihinde alınan takyidat belgesi ektedir;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:

a) M: 5 ila ve 14 ila 17 parseller arkalarında 5 m derinliğindeki sahada 1.20 m genişliğinde açık balkonlardan mada 5 metreden fazla yükseklikte ebniye ve duvar yapmamak hakkı vardır.

b) H: 5 ila 9 parsel arkalarında 4.5 metre ve 15, 16,17 parsel arkalarında 5 metre derinliğindeki saha üzerinde 1.20 metre genişliğindeki açık balkonlardan mada 2 metreden fazla irtifada ebniye ve duvar yapmamak hakkı vardır.

- Tapu kütüğünde yapılan incelemede yukarıdaki irtifak hakları görülmüş 21.12.2010 tarihli Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında ise ilaveten;

* "Bu parsel aleyhine ve 5 ila 10 ve 15 ila 20 parseller lehine arkasında haritasında A işareti ile gösterilen 6,5 metre derinliğindeki irtifaklı saha üzerinde 1,20 metre genişliğindeki açık balkonlar müstesna olmak şartı ile 2 metreden fazla irtifada ebniye ve bahçe duvarı inşa etmemek mükellefiyeti vardır."

** "Bu parsel aleyhine ve 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 parseller lehine 4 metre derinliğindeki saha üzerinde 1,20 metreden fazla genişlikle açık balkonlar müstesna olmak şartı ile 2 metreden fazla irtifada ebniye ve bahçe duvarı inşa etmemek hakkı vardır."

(21.12.2010 tarihli Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.)

Şerhler Bölümünde:

*01.03.1972 tarihten itibaren, 10 sene müddetle Türkiye İş Bankası A.Ş lehine kira şerhi (06.06.1972 tarih, 3476 yev.)

* 3952 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri olarak, 99 yıllığı 1' TL sına TEK Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi (21.12.1987 tarih, 6961 yev.)

3.6. Gayrimenkullerin İmar Bilgilerine İlişkin Veriler

Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, Cumhuriyet-Lamartin Caddesi, 11 pafta, 408 ada, 24 parsel sayılı yer, 1/1000 ölçekli, 01.02.1993 tasdik tarihli, Talimhane Bölgesi planında, H:24.50 metre irtifada, turistik tesis+ticaret sahasında kalmakta iken bölge 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı kurul kararı ile 'Kentsel Sit Alanı' içine alınmıştır.

İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.12.1999 tarih ve 11437 sayılı kararı ile Talimhane Bölgesindeki 663 sayılı ilke kararı uyarınca kentsel sit alanı ilan edilmiş olup, bu alandaki tescilli binaların kendi kontur ve gabarisinde esaslı tamir ve restorasyonlarının kurulca onaylanmak şartı ile yapılabileceğine, yeni yapılanma taleplerinin ise koruma amaçlı imar planı ile değerlendirilmesine karar verilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli imar planlarının onaylandığı ve planların ilgili kurumlara dağıtım aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, konu planda Zemin+10 kat yapılanma koşulları ile Turizm-Ticaret Alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.

Beyoğlu Belediye Başkanlığının 30.07.2010 tarihli imar durum yazısı ektedir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, söz konusu parsel 21.05.2009 onaylı Beyoğlu İlçesi Kentsel SİT Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Turizm Konaklama Alanında kalmakta olup,

Bu alanlara ilişkin Plan Notları;

- Turizm Konaklama Alanlarında; Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel, fiziksel ve doğal kimliğine yakışır, bölgesel kalkınmaya, fiziksel ve ekonomik gelişmeye, sosyal açıdan canlılık getirici prestijli Turizm ve Konaklama Tesisleri ve bu sektöre hizmet eden ticaret tesisler yer alacaktır.
- Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanında 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında, 1/500 ve 1/200 ölçekli Kentsel Tasarım Projelerinde verilen irtifalar; K. ve T.V. Yer altı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alan anıtsal kültür varlıklarının orjinal irtifası ve kat adedi sonrasında özgün çatısı kısmen korunarak ilave katlarda ada bütününde , kentsel tasarım projelerinde belirlenecek ölçüde geri çekilmek şartı ile ilgili K. ve T.V.K. Bölge Kurulu kararı ile arttırılabilir.
- Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe Mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanında Konaklama alanlarında, Talimhane Bölgesinde Tarlabası Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi cephesinde turizme dönük ticaret, yeme-içme faaliyetler ve seyahat acentesi, bankalar, rehberlik vb... büro işlevleri, hizmet fonksiyonu yer alabilir.



3.7. Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Değişiklikler

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve Gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtlarında yapılan incelemede mülkiyetin 24.08.2010 tarih 7159 yevmiye ve 13.127.840.-TL satış bedeli ile Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi'nden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçtiği görülmüştür.

Söz konusu parsel 21.05.2009 onaylı Beyoğlu İlçesi Kentsel SİT Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Turizm Konaklama Alanında kalmakta olup, Nazım plan gereği hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 21.12.2010 tarihinde onaylanmış olup henüz İlçe Belediyesine gönderilmemiştir.

Taşınmaz, Bölge Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993/4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır.

Taşınmazın yıkılarak yeniden yapılmasına ilişkin projeler Anıtlar Kuruluna ve Belediyesine onaylanmak üzere sunulmuş olmakla birlikte konu projelerin 21.12.2010 tarihli mer'î plana göre yenilenmesi gerektiğinden konu proje bilgilerine raporda yer verilmemiştir.

3.8. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkul, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup üzerinde bulunan takyidat kayıtlarının, gayrimenkulün devredilmesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuata Uyumu

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Beyoğlu Belediyesi arşivinde bulunan gayrimenkule ait işlem dosyasında yapılan incelemede, değerlendirme konusu parsel üzerindeki yapıya ilişkin imar mevzuatı gereği tüm izinlerin alındığı ancak konu yapı ile ilgili yıkım izni ve yıkım işlemleri görüldüğünden mevcut izinlerle ilgili ayrıntılı bilgi verilmemiştir.

3.10. Yapı Denetim Kuruluşu ve Gerçekleştirdiği Denetimler

Parsel üzerinde halihazırda bulunan mevcut bina için yıkım izni alınmış parsel üzerine yapılacak yeni bina ile ilgili mer'î plan gereği işlemler henüz başlamamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Bölge Analizi

İSTANBUL İLİ



Türkiye'nin en büyük şehri olan İstanbul'un yerleşme tarihi paleolitik çağa, yani günümüzden 40 bin yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Bilinen tarih ise Kadıköy(Kalkedon) ve Sarayburnu bölgelerine yerleşen Megara'lılarla başlar.

Şehir 9 yüzyıl boyunca çeşitli işgaller görmüştür. M.S.196'da Roma İmparatoru Severus tarafından alınmıştır; imparatorun oğlu Antonius Caracalla'nın isteği ile yeniden kurulmuş ve adı da Antonia olmuştur. M.S.269'da Gotlar'ın, M.S.313'de tekrar Romalıların eline geçen şehir, IV.yy başlarında Büyük Constantinus tarafından imar edildikten sonra bildiğimiz Constantino- polis adını almış ve İmparator Teodosius'un "Kanunlar Mecmuası" nda bu adla ilk resmi kayıtlara geçmiştir.

İmparator, başkenti Roma'dan İstanbul'a taşımış; şehre ikinci Roma (Deutera Rome) ve Yeni Roma (Nea Rome) adlarını vermiş ise de Constantinopolis adı daha çok yerleşmiştir. İmparatorluk M.S.395 yılında ikiye ayrılınca bu tarihten 1453 yılına kadar Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur.

Bizans döneminde İstanbul 30 kuşatma görmüştür. Şehri ancak 30.kuşatmada 29 Mayıs 1453 tarihinde Fatih Sultan Mehmet fethederek ortaçağın kapanmasına yeniçağın başlamasına sebep olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu döneminde başkent olan şehir bir çok adlar almışsa da İstanbul olarak tanınmış ve yaşamıştır. XVI. ve XVII yy'lar arasında İstanbul'da anıtsal yapılar kurulmuş, yeni gelişme alanları belirlenmiş,bu gelişme biçimi günümüz İstanbul'unun da temel eksenlerini oluşturmuştur.XX. yüzyıl başlarında bu gelişmelerle birlikte şehrin nüfusu 1 milyonu aşmıştır.

Cumhuriyet'in kurulması ile başkent Ankara'ya taşınınca,İstanbul sosyo-ekonomik ve kültürel önemini kısmen yitiriyordu. 1920'li yıllardan sonra yaşanan durgunluk, II.Dünya Savaşı yıllarında da gözlenmiştir.Daha sonra Avrupa'da şehircilik akımından etkilenmiş,yüzyılımızın ikinci yarısından başlayarak,hızla artan bir gelişme ile günümüzde dünyanın sayılı kültür,sanat,ticaret ve geniş hinterlanda sahip endüstri şehirlerinden biri olmuştur.

Coğrafi Konum:

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandira ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

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

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2007 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2007 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.573.836 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2,420 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

İdari Yapı:



32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması

ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

BEYOĞLU İLÇESİ



Coğrafi Yapısı

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

İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın % 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında düşmektedir. İlçenin hakim rüzgarları % 33 kuzeydoğudan poyraz, kuzeybatıdan karayeldir.

Ulaşım

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiye köy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç'de vapurlar çalışmaktadır. Beyoğlu deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.



Nüfus

Yıllara Göre Beyoğlu Nüfusu: 2000 1997 (226.582), 1990 (229.000), 1985 (245.999), 1980 (223.360), 1975 (230.532), 1970 (225.850), 1965 (218.985), 1960 (216.425)'dir.

2000 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 231.900 kişilik nüfusuyla İstanbul ili toplam nüfusunun % 2.33'ünü, Türkiye toplam nüfusunun % 0.34'ünü barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı %0 1.26 olmuştur. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km² lik ilçede km² ye 264 kişi düşmekte, İstanbul'da km² ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise km² 88 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir. Beyoğlu ile ilgili tüm veriler gece nüfusu(ikamet eden) baz alınarak elde edilen verilerdir. Ancak sahip olduğu ticaret, hizmet gibi konulardaki fonksiyonlar nedeniyle gündüz nüfusu yaklaşık iki milyon kişidir.

Ekonomi

İlin kültür, eğlence ve iş merkezi bakımından cazibe merkezi durumunda olan ilçede bu durumu kalıcı kılmak, mevcut kriterlere göre uygun, hatta daha iyi hale getirecek stratejik durumunun kullanılması, planlı, akılcı etütler yapılarak değişen duruma göre uyumlaştırılmasıyla mümkündür. Önümüzdeki yıllarda Beyoğlu ilçesi, İstanbul'da kültür, eğlence ve iş alanlarında örnek gösterilen cazibe merkezlerini bölgesinde barındırdığından diğer ilçeler için de yönlendirici rolü bulunmaktadır.

Beyoğlu İlçesinde 116 banka şubesi, 13 sendika ve 14.878 kayıtlı işyeri mevcuttur. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim ve Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. (www.beyoğlu.gov.tr)

4.2. Gayrimenkulün S.W.O.T. Analizi

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Oldukça merkezi konumda yer alması,
- Taksim Meydanı'na yakınlığı,
- Önemli ulaşım güzergahlarına yakınlığı,
- 2 önemli caddeye birden cepheli olması, (Cumhuriyet ve Lamartin Caddeleri),
- Referans noktası olarak kabul edilen bir konumda yer alması,
- Cazibe merkezi olarak kabul edilen bir bölgede yer alması,
- Müstakil mülkiyet yapısına sahip olması,
- Onaylanan imar planı ile inşaat hakkının artması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanamaması,
- Parselin geometrik yapısının otel projesi geliştirmeye elverişli olmaması,

❖ FIRSATLAR

- Merkezi konumu ve bölgede artan çekim güçleri,
- Bölgede turizm sektörünün gittikçe önem kazanması,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden spekülasyon hareketleri,

4.3. Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında başlayıp 2008 yılı son çeyreğinden itibaren tüm dünyayı kapsayacak şekilde derinleşen küresel krizin yansımaları, 2009 yılının üçüncü çeyreğinde azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Bu dönemde, finansal sisteme ve iktisadi faaliyete dair açıklanan veriler toparlanma sürecinin başladığına işaret ederken, küresel büyüme hızına ilişkin tahminler uzun bir aradan sonra ilk kez yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, küresel iktisadi faaliyete dair öncü göstergelerdeki iyileşmenin yeterince güçlü olmaması, kredi piyasalarındaki sorunların kısmen sürmesi ve işsizlik oranlarının artmaya devam etmesi kriz sonrası toparlanmanın yavaş ve kademeli olacağına işaret etmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde, kamu mali dengesini sağlamaya yönelik vergi ayarlamaları fiyatlar üzerinde yukarı yönlü etkide bulursa da, ana eğilimdeki düşük seyre bağlı olarak tüketici fiyatları yıllık artış oranındaki gerileme sürmüştür.

2010 yılında iktisadi faaliyetteki kademeli toparlanma eğiliminin süreceği ve son çeyrekte itibaren yıllık bazda pozitif büyüme oranlarının görülmeye başlayacağı tahmin edilmekle birlikte, ekonomideki kaynak kullanımının bir müddet daha uzun dönem ortalamalarının altında seyredeceği düşünülmektedir.

Bu çerçevede, politika faizlerinin sınırlı bir miktar daha düşerek 2010 yılı sonuna kadar sabit kaldığı varsayımı altında; enflasyonun, 2009 yıl sonunda yüzde 5,0 ile 6,0 aralığında, 2010 yıl sonunda ise yüzde 3,9 ile 6,9 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, 2011 yılı sonunda yüzde 4,9, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde ise yüzde 4,8 düzeyine gerileyeceği öngörülmektedir

Gayrimenkul sektöründe ise Ülkemizde yaşanan 2001 mali krizi, tüm sektörleri etkilediği gibi bu sektörü de etkilemiş, alım-satım hareketleri 2002 yılında dip yapmıştır. 2003 yılının 2.yarisından sonra hareketlenen sektörde yukarı yönlü hareket 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiş seçim yılı olan 2007'de duraklamaya geçmiş seçim sonrasında istikrarın devam edeceği beklentisi ile özellikle piyasadaki açık nedeniyle ofis ve lojistik sektöründeki yatırımlar 2008 yılı ortalarına kadar devam etmiştir. 2008 yılının 3. Çeyreğinde patlak veren küresel mali krizle birlikte gayrimenkul yatırımları da durma noktasına gelmiştir. 2009 yılının 3. Çeyreğinden itibaren başlayan küresel piyasalardaki iyileşmeye paralel olarak gayrimenkul piyasasındaki yukarı yönlü düşük ivmeli hareketin oransal olarak büyük bölümünün kredi faizlerindeki düşüş nedeniyle yüksek faizle alınmış gayrimenkul kredilerinin transferi olduğu anlaşılmaktadır.

Merkez bankası açıklamaları paralelinde gayrimenkul sektöründeki pozitif yönde gerçek hareket düşük ivme ile de olsa 2010 yılı 2. Çeyreği ile başlamıştır. Türkiye'nin Küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu bu nedenle de yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği uluslar arası yatırım otoriteleri tarafından da belirtilmektedir.

**Merkez Bankası verilerinden faydalanılmıştır.*

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

5.1. Fiyat, Maliyet Ve Değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya

satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, DEĞER BİR GERÇEKLİK DEĞİL, BELİRLİ BİR ZAMAN ZARFINDA SATIN ALINMAK ÜZERE SUNULAN BİR MAL VEYA HİZMET İÇİN ÖDENMESİ OLASI BİR FİYATIN TAKDİRİDİR.

Mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI, indirgenmiş nakit analizini de içeren GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI ve MALİYET YAKLAŞIMI yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya

da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım, belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm *Pazar Değeri* ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında *Pazar Değeri'nin* ortak bir tanımını oluşturacaklardır.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. *İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı* piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, *Pazar Değeri'nin* tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

6. PAZAR ARAŞTIRMALARI VE DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemede baz alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

Bölgede konut+ticaret fonksiyonlu kullanımın yerini turizm fonksiyonu almaya başlamış, özellikle bulunduğumuz süreçte Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan imar planı doğrultusunda bölgeye olan talep artmıştır. Bölgedeki otellerin parsel yapısı dikkate alındığında otellerin bölgedeki bitişik nizam yapı düzeni nedeni ile birden fazla parsel üzerinde yapıldığı görülmüştür. Bu nedenle bölgede alım- satım işlemlerinde birbiri ile ilişkili parsellerde veya arsa paylarında gerçek değerinin çok üzerinde satış gerçekleştiği görülmektedir.

6.1. Emsal Karşılaştırma Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Talimhane bölgesinde yapılan pazar araştırmasında konu gayrimenkulle benzer fiziksel özelliklerde satılmış ve satılık emsal binaların bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsal 1: *Bir Emlak* 0212 235 84 17-0532 214 88 95

- 1.1.** Aydede ve Abdülhak Hamid Caddelerine cepheli, 518 ada 2,3,4,5,6,7 ve 8 nolu parsellerin birleşimi olan toplam 1200 m² alanlı arsanın 40.000.000.-USD' dan satış gördüğü bilgisi alınmıştır. (Arsa birim satış değeri: 33.333.-USD/m²)
- 1.2.** Topçu Caddesi'ne cepheli, 315 m² alanlı 517 ada 7 nolu parselin yaklaşık 2 hafta önce 14.000.000.-USD' dan satış gördüğü bilgisi alınmıştır. Emsal parsel Nippon Otel'in bitişiğinde, Point Otel'in karşısında konumlandırılmıştır. (Arsa birim satış değeri: 44.444.-USD/m²)
- 1.3.** Lamartin ve Aydede Caddelerine cepheli, 519 ada 1 parselde 127 m² arsa üzerinde, 100 m² oturumlu 7 katlı, toplam 800 m² alana sahip, 519 ada 2 numaralı parselde kayıtlı 82 m² arsa üzerinde 80 m² oturumlu 480 m² kapalı alanlı, 513 ada 28 parselde kayıtlı 125 m² arsa üzerinde 850 m² alana sahip 3 binanın beraber (toplam 334 m² arsa) 18.000.000.- USD fiyatla pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Konu gayrimenkulün 16.500.000.-USD teklif gördüğü bilgisi edinilmiştir. (Arsa birim satış değeri: 53.892.-USD/m²)

Emsal 2: *Wec Point Gayrimenkul Danışmanlığı* 212 297 01 43 – 532 695 46 07

Şehit Muhtarbey Caddesi üzerinde, 213 m² parsel üzerinde, 6 katlı, toplam 1278 m² kullanım alanlı binanın 8.500.000.-USD fiyatla pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (Arsa birim satış değeri: 39.906.-USD/m²)

Emsal 3: *Ma Maison Gayrimenkul* 212 323 02 20 – 533 553 15 41

La Martin Caddesi üzerinde, 250 m² parsel üzerinde, 200 m² oturumlu, 5 katlı, toplam 1000 m² kullanım alanlı binanın 4.500.000.-USD fiyatla pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (Arsa birim satış değeri: 18.000.-USD/m²)

Emsal 4: *Uğur Gayrimenkul* 212 470 19 99 – 532 688 65 24

La Martin Caddesi üzerinde, 250 m² parsel üzerinde, 6 katlı, toplam 1500 m² kullanım alanlı binanın yaklaşık 4 ay önce 8.250.000.-USD' dan satış gördüğü bilgisi alınmıştır. (Arsa birim satış değeri: 33.000.-USD/m²)

Emsal 5: *Sefa Gayrimenkul* 212 324 24 54

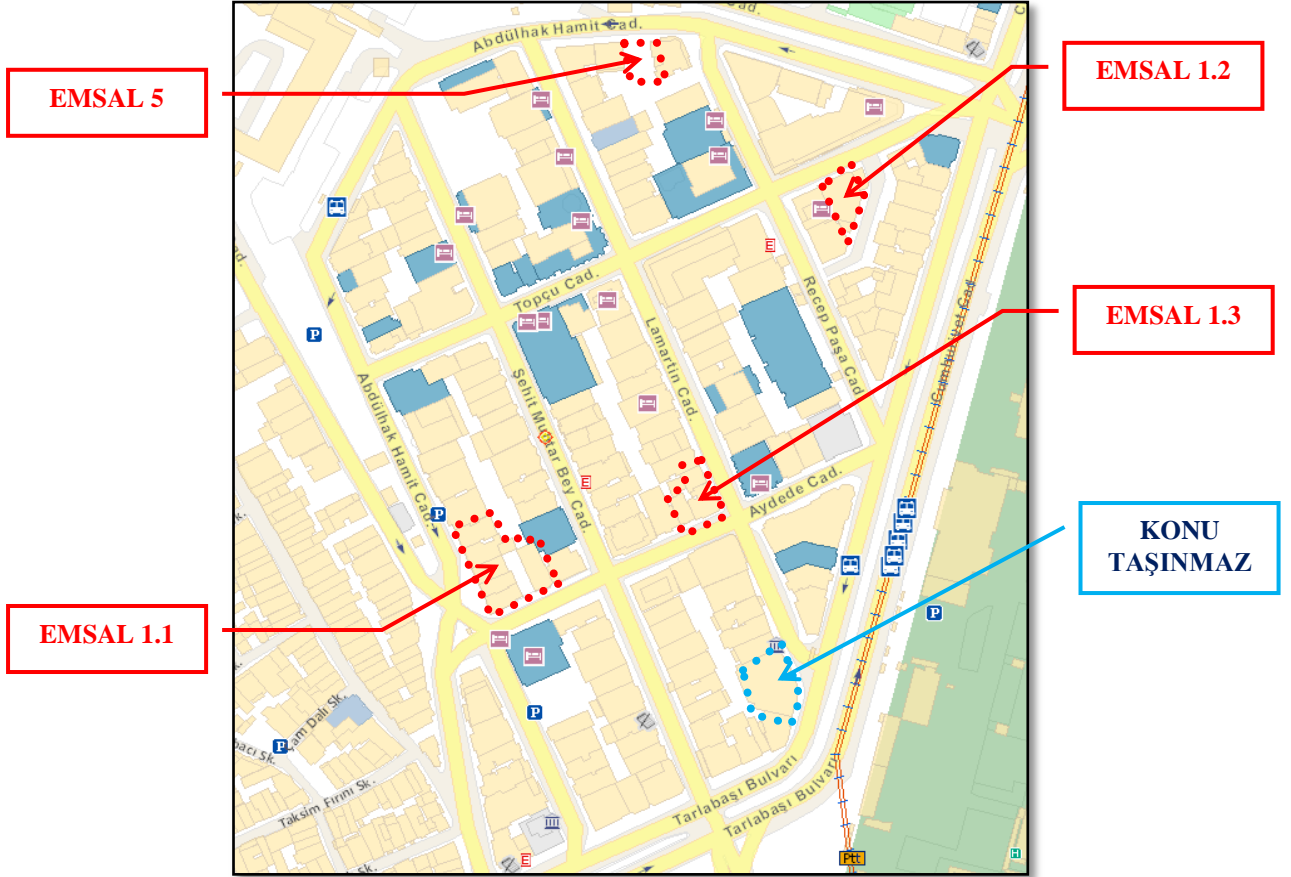
Abdülhak Hamid Caddesi üzerinde, 234 m² turizm imarlı arsanın 10.000.000.-USD fiyatla pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (Arsa birim satış değeri: 42.735.-USD/m²)

Emsal 6: *İlkon Emlak* 532 584 53 11

Tarlabası Bulvarı ve Taksim-Dolapdere Caddesi'ne cepheli, 175 m² arsa üzerinde, 7 katlı, toplam 1200 m² kullanım alanlı işyeri binası 6.750.000.-USD fiyatla pazarlanmaktadır. Altında asma katlı dükkan bulunan binanın üst katları ofis olarak kullanılmaktadır. Bina halihazırda kullanılabilir durumdadır. (Arsa birim satış değeri: 38.571.-USD/m²)

Emsal 7: *Wec Point Gayrimenkul Danışmanlığı* 212 297 01 43 – 532 695 46 07

Şehit MuhtarAbdülhak Hamid Caddesi üzerinde, 260 m² parsel üzerinde, 5,5 katlı, toplam 1442 m² kullanım alanlı binanın 9.300.000.-USD fiyatla pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (Arsa birim satış değeri: 35.769.-USD/m²)



SATILIK EMSAL OFİSLER

Emsal 1: TURYAP Taksim 212 361 43 90

Şehit Muhtarbey Caddesi'nin Taksim Meydanı'na yakın kısmında, 1.katta yer alan, 100 m² brüt kullanım alanlı 4 bölümden meydana gelen ofis kullanımına uygun daire 650.000.-TL fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 6.500.-TL/m²)

Emsal 2: TURYAP Şişli 212 230 13 43

Aydede Caddesi üzerinde 3.katta yer alan, 85 m² brüt kullanım alanlı ofis kullanımına uygun daire 400.000.-TL fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 4.706.-TL/m²)

Emsal 3: Vizyon Yatırım Danışmanlık 212 280 37 10

La Martin Caddesi üzerinde 3.katta yer alan, 135 m² brüt kullanım alanlı ofis 450.000.-USD fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 3.333.-USD/m²≈5.000.-TL/m²)

Emsal 4: Peramax Gayrimenkul 534 616 63 16

Abdülhak Hamid Caddesi üzerinde giriş katta yer alan, 120 m² brüt kullanım alanlı ofis 700.000.-TL fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 5.833.-TL/m²)

Emsal 5: Remax Pro 532 240 49 70

La Martin Caddesi üzerinde 3.katta yer alan, 110 m² brüt kullanım alanlı ofis 375.000.-USD fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 3.410.-USD/m²≈5.115.-TL/m²)

Emsal 6: Karanfil Gayrimenkul 212 225 25 79 – 532 564 75 17

Topçu Caddesi üzerinde 3.katta yer alan, 80 m² brüt kullanım alanlı ofis 380.000.-TL fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 4.750.-TL/m²)

Emsal 7: *Wec Point Gayrimenkul Danışmanlığı* 212 297 01 43 – 532 695 46 07

Şehit Muhtarbey Caddesi üzerinde 3.katta yer alan, 145 m² brüt kullanım alanlı ofis 550.000.-USD fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 3.793.-USD/m²)

Emsal 8: *Wec Point Gayrimenkul Danışmanlığı* 212 297 01 43 – 532 695 46 07

Şehit Muhtarbey Caddesi üzerinde 1.katta yer alan, 100 m² brüt kullanım alanlı ofis 550.000.-TL fiyatla pazarlanmaktadır. (Satış birim değeri: 5.500.-TL/m²)

Tablo. 3 Talimhane Bölgesi'nde Yer Alan Satılık Emsal Ofisler

Emsal	Konumu	Katı	Alanı,m ²	Satış, TL	Satış,USD	Satış Birim,TL/m ²	Satış Birim,USD/m ²
1	Şehit Muhtarbey Cd.	1	100	650.000	433.333	6.500	4.333
2	Aydede Cd.	3	85	400.000	266.666	4.705	3.137
3	Lamartin Cd.	3	135	675.000	450.000	5.000	3.333
4	Abdülhak Hamid Cd.	Zemin	120	700.000	466.666	5.833	3.888
5	Lamartin Cd.	3	110	562.500	375.000	5.113	3.409
6	Topçu Cd.	3	80	380.000	253.333	4.750	3.166
7	Şehit Muhtarbey Cd.	3	145	825.000	550.000	5.690	3.793
8	Şehit Muhtarbey Cd.	1	100	550.000	367.000	5.500	3.670

KİRALIK EMSAL OFİSLER

Emsal 1: *TURYAP Taksim* 212 361 43 90

Şehit Muhtarbey Caddesi üzerinde, 4.katta yer alan, 130 m² brüt kullanım alanlı, bakımlı ofis için aylık 3.000.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 23.-TL/m²)

Emsal 2: *Peramax Gayrimenkul* 534 616 63 16

Şehit Muhtarbey Caddesi üzerinde, 1.katta yer alan, 130 m² brüt kullanım alanlı ofis için aylık 2.500.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 19.-TL/m²)

Emsal 3: *TURYAP Şişli* 212 230 13 43

Aydede Caddesi üzerinde, 3.katta yer alan, 85 m² brüt kullanım alanlı ofis için aylık 1.500.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 18.-TL/m²)

Emsal 4: *Remax Karun* 212 343 89 43

Lamartin Caddesi üzerinde, 6.katta yer alan, 100 m² brüt kullanım alanlı ofis için aylık 1.600.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 16.-TL/m²)

Emsal 5: *Peramax Gayrimenkul* 534 616 63 16

La Martin Caddesi üzerinde, 4.katta yer alan, 60 m² brüt kullanım alanlı ofis kullanımına uygun daire için aylık 1.100.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 18.-TL/m²)

Emsal 6: *Remax Taba* 216 385 68 65

Topçu Caddesi üzerinde, 1.katta yer alan, 90 m² brüt kullanım alanlı ofis kullanımına uygun daire için aylık 1.750.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 19.-TL/m²)

Emsal 7: *Sahibinden 532 364 70 60*

Recepaşa Caddesi üzerinde, 1.katta yer alan, 80 m² brüt kullanım alanlı ofis kullanımına uygun daire için aylık 1.750.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 22.-TL/m²)

Emsal 8: *Wec Point Gayrimenkul Danışmanlığı 212 297 01 43 – 532 695 46 07*

Cumhuriyet Caddesi üzerinde, 5.katta yer alan, 200 m² brüt kullanım alanlı ofis için aylık 4.500.-TL kira bedeli istenmektedir. (Aylık kira birim değeri: 22.5.-TL/m²)

Tablo. 4 Talimhane Bölgesi'nde Yer Alan Kiralık Emsal Ofisler

Emsal	Konumu	Katı	Alanı,m ²	Aylık Kira,TL	Aylık Kira,USD	Kira Birim,TL/m ²	Kira Birim,USD/m ²
1	Şehit Muhtarbey Cd.	4	130	3000	2000	23,08	15,38
2	Şehit Muhtarbey Cd.	1	130	2500	1667	19,23	12,82
3	Aydede Cd.	3	85	1500	1000	17,65	11,76
4	Lamartin Cd.	6	100	1600	1067	16,00	10,67
5	Lamartin Cd.	4	60	1100	733	18,33	12,22
6	Topçu Cd.	1	90	1750	1167	19,44	12,96
7	Recepaşa Cd.	1	80	1750	1167	21,88	14,58
8	Cumhuriyet Cd.	5	200	4500	3000	22,50	15

Bölgede yapılan Pazar araştırmasında pazarda benzer mülkler için talep edilen değerlerde tutarlı bir piyasa izlenimi edinilememiştir. Birim satış ve kiralama piyasasında fiyatların daha tutarlı olduğu görülmüştür. Bu nedenle emsal karşılaştırma yöntemi direk kullanılmamış, nakit gelir akımları analizinde piyasadan alınan veriler analiz edilerek kullanılmıştır.

6.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet oluşumları analizi direkt olarak kullanılmamış olup Nakit/Gelir Akımları Analizi içinde kullanılmak üzere parsel üzerinde yapılacak yapı için yeni imar planı doğrultusunda revize edilmesi gereken (Zemin+10 kat) mimari proje geliştirmesi yapılarak maliyet hesaplanmıştır.

Geliştirme maliyetinde giydirilmiş birim maliyet 950 USD/m² hesaplanmıştır.

6.3. Gelir İndirgeme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgedeki satılık ve kiralık emsaller kullanılarak elde edilen kapitalizasyon oranı, bölgedeki spekülasyon piyasası nedeniyle Nakit/Gelir Akımları Analizi'nde direk olarak kullanılmamıştır. Kapitalizasyon oranı bölge için 0,09 olarak ön görülmüştür.

6.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi

Değerlemede direkt gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.2. Gelir/Nakit Akımları Analizi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu gayrimenkulün onaylanan imar planına ilişkin geliştirilmesi planlanan proje bilgileri dikkate alınmıştır. Pazardan alınan datalar doğrultusunda, parsel üzerine inşa edilecek Z+10 katlı iş merkezinin bodrum, zemin ve 1.normal kat kullanımlı dükkan için birim aylık kira değeri 45 USD/m²/ay, normal katlarda yer alan ofis kira değerleri 25 USD/m²/ay olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazın onaylanan imar planı şartlarında yenilenecek olan proje doğrultusundaki değeri Nakit Gelir Akımları Analizine göre 14.043.129.-USD olarak hesaplanmış, 14.000.000.-USD takdir edilmiştir.

GELİŞTİRME MALİYETİ TABLOSU

Arsa Alanı	578.72 m ²
Satılabilir Brüt Alan	5,492.76 m ²
Ortak Alan Niteliğindeki, sığınak, depo vb.	508.24 m ²
Toplam İnşaat Alanı	6,001.00 m ²

BİNA MALİYETİ (USD)			
Ortak Alanlar			
Kaba İnşaat	443.00	250	110,750.00
İnce Yapı	443.00	100	44,300.00
Elektro-Mekanik	443.00	100	44,300.00
Yapı Alanları			
Kaba İnşaat	5,492.76	250	1,373,190.00
İnce Yapı	5,492.76	350	1,922,466.00
Elektro-Mekanik	5,492.76	150	823,914.00
TOPLAM BİNA MALİYETİ (USD)			4,318,920.00

DİĞER MALİYETLER (USD)		
Müh. & Mim. Ücretleri	3.00%	129,567.60
Proje Yönetim Giderleri	2.00%	86,378.40
Proje Sabit giderleri	2.00%	86,378.40
Yasal İzinler ve Danışmanlık	5.00%	215,946.00
Müteahhit maliyeti	20.00%	863,784.00
TOPLAM DİĞER MALİYETLER (USD)		1,382,054.40

TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (USD)	5,700,974.40
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET (USD)	950.00

NAKİT GELİR AKIMLARI ANALİZİ									
	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Stabil Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Yıl 8	Yıl 9
Teklif proje (İ.Plan)(Toplam İnşaat Alanı) m ²									
Bodrum/Zemin/1 normal kat (m ²)									
2-10. Katlar (m ²)									
Sigorta (USD)		2,560,427							
Vergi (USD)		8,800,000							
Enflasyon		0.035							
Gelir Projeksiyonları									
Bodrum/Zemin/1 normal kat (m²)									
Birim Kira Degeri	3.5%	45	47	48	50	52	53	55	57
Yıllık Doluluk Oranı	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Zemin Kat Geliri		343,969	712,017	736,937	762,730	789,426	817,056	845,652	875,250
2-10. Katlar (m²)									
Birim Kira Degeri	3.5%	25	26	27	28	29	30	31	32
Yıllık Doluluk Oranı	85%	85%	90%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
Normal Kat Geliri		534,582	1,171,678	1,266,584	1,310,914	1,356,796	1,404,284	1,453,434	1,504,304
Toplam Brüt Gelirler		878,551	1,883,695	2,003,521	2,073,644	2,146,222	2,221,340	2,299,087	2,379,555
Sabit Giderler (USD)									
Yonetim Giderleri	0.05	43,928	94,185	100,176	103,682	107,311	111,067	114,954	118,978
Gayrimenkul Vergisi	0.006	52,800	54,648	56,561	58,540	60,589	62,710	64,905	67,176
Gayrimenkul Sigorta Primi	0.002	5,121	5,300	5,486	5,678	5,876	6,082	6,295	6,515
DASK Sigorta Primi	0.0025	6,401	6,625	6,857	7,097	7,345	7,602	7,869	8,144
Yenileme Fonu	0.005	4,393	9,418	10,018	10,368	10,731	11,107	11,495	11,898
Toplam Sabit Giderler (USD)		112,642	170,176	179,097	185,365	191,853	198,568	205,518	212,711
Net İşletme Geliri (USD)		765,909	1,713,518	1,824,424	1,888,279	1,954,369	2,022,772	2,093,569	2,166,844
Geliştirme Maliyeti (USD)	5,700,974	3,990,682	1,770,153						
Donem Sonu Değer	0.09								24,076,041
Net Nakit Akımı		-3,990,682	-1,004,243	1,713,518	1,824,424	1,954,369	2,022,772	2,093,569	26,242,885
Net Bugünkü Değer, USD									14,043,129

6.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi

Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkulün onaylanan imar planında zemin + 10 normal kat yapılanma hakkı kazanması durumundaki değeri Nakit / Gelir akımı yöntemi ile pazardan elde edilen emsal kira değerleri konu gayrimenkulle uyumlaştırılarak, projenin gerçekleşmesi durumundaki net bugünkü değer 14.000.000.-USD takdir edilmiştir.

6.5. Varsayımlar Ve Kullanılma Nedenleri

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiş, pazardaki spekülasyon satış fiyatları nedeni ile kapitalizasyon oranı 0,09 öngörülmüş, indirgeme oranı ise 0,10 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranı yıllık %3,5 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

6.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme Konusu gayrimenkuller için geçerli bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşme bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlememizde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamıştır.

6.8. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Piyasadaki spekülasyon hareketler değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkilemiştir.

6.9. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde bina mevcut olmakla birlikte yıkım izni alınarak yeni bina yapımı girişiminde bulunduğundan konu taşınmaz arsa kabul edilerek değerlendirme yapılmıştır.

6.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirme yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanım fonksiyonu yasal kullanımı da olan Turizm Konaklama ve bu fonksiyona hizmet edecek ticaret-hizmet alanları olarak belirlenmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değeri, Emsal karşılaştırma Analizi ile elde edilen kira değerlerinin Nakit/ Gelir Akımları Analizi'nde kullanılması sonucu takdir edilmiştir.

7.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; parsel üzerinde mevcut binaya ilişkin imar mevzuatı gereği yapılması gerekli tüm işlemler yapılmış olmakla birlikte yapı ile ilgili yıkım izni talep edildiği ve alındığı görülmüştür.

Parselin bulunduğu bölgeyi içeren imar planı 21.12.2010 tarihinde onamış olup imar mevzuatı gereği bu plan gereği işlem yapılacaktır.

7.4. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Gayrimenkul G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, değerlendirme konusu parselin yapılanma hakları ve mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir.

8.2. Bitirilmiş Proje Değeri ve Tamamlanmış Kısım Değeri

Gayrimenkul Projesinin Değerleme Tarihi İtibari İle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Değeri Ve Değerleme Tarihi İtibari İle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkul, bodrum + zemin + 6 normal kattan oluşan betonarme karkas tarzda inşa edilmiş yapı olup mer'î imar planı ile daha fazla inşaat hakkı getirildiğinden yapı ile ilgili yıkım izni alınmıştır. Bu nedenle konu gayrimenkul arsa olarak mevcut yapılanma hakkı dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiştir.

8.3. Nihai Değer Takdiri

28 Aralık 2010 tarihi itibari ile Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi 408 ada 24 parsel sayılı gayrimenkulün değeri;

KDV HARİÇ, USD

14.000.000 USD (ONDÖRTMİLYON AMERİKANDOLARI)

KDV HARİÇ, TL

¹21.000.000 TL (YİRMİBİRMİLYON TÜRK LİRASI)

Katma Değer Vergisi dahil 24.780.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Didem ÖZTÜRK
Harita Y. Mühendisi

Olca Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

¹ 1 USD = 1,5 TL

9. RAPOR EKLERİ

EK.1.

TAKYİDAT BİLGİLERİ

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Tezimat
 Zemin No : 21210052
 İl / İlçe : İSTANBUL/BEYOĞLU
 Kurum Adı : Beyoğlu TSM
 Mahalle / Köy Adı : ŞEHİTMUHİTAR Mah.
 Mersal : LAMARTEN VE CUMHURİYET
 Ckt. / Sayfa No : 4 / 766
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 408/24
 Yüzölçüm : 578,72 m²
 Ana Tah. Nitelik : APARTMAN VE MAĞAZA

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBD	Açıklama	Mülk / Lohlar	Tarih - Yemye
İrtifak	A.M. 5 İLA 10 VE 14 İLA 17 PARSELLER ARKALARINDA 5M. DERİNE GÖNDERİLMİŞ SAHA DA 1,20 M. GENİŞLİĞİNDE AÇIK BALKONLARDAN MAĞAZA 5 M. DEN FAZLA YÜKSEKLİKTE ERNİYE VE DİVAR YAPMAMAĞA HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900, Bitiş Tarih:01/01/1900 - Şere-)		
İrtifak	B.H. 5 İLA 9 PARSEL ARKALARINDA 4,5 M. VE 15 İLA 17 PARSEL ARKALARINDA 5 M. DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M. GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAĞAZA 2 M. DEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE DİVAR YAPMAMAĞA HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900, Bitiş Tarih:01/01/1900 - Şere-)		
İrtifak	A.M. BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA HAKTASINDA A İSABETLİ İLE GÖSTERİLMİŞ 6,50 M. DERİNLİĞİNDEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 M. GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MAĞAZA 2 M. DEN FAZLA ERNİYE VE BAĞÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Şere-)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MAĞAZA 2 M. DEN FAZLA ERNİYE VE BAĞÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Şere-)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MAĞAZA 2 M. DEN FAZLA ERNİYE VE BAĞÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Şere-)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MAĞAZA 2 M. DEN FAZLA ERNİYE VE BAĞÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Şere-)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	

Rapor Tarihi / Sayf : 21.12.2018 / 15/46



İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel
İnşifak	M.BU PARSEL, ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 6,50 METRE DERİNLİKTEKİ İRTIFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİKTEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sözç.)	ŞEHİTMUHİTAR MAb. 408 Ada 24 Parsel



Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2010 / 15-46

İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİSLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK SAKTI İLE 3 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEFYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 6,7,8,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFINDA 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M DEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK SAKTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEFYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 6,7,8,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFINDA 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M DEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK SAKTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEFYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 6,7,8,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFINDA 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M DEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK SAKTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEFYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 6,7,8,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFINDA 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M DEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK SAKTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEFYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M.BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİSLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel



Kayıt Tarih / Sayı : 31.12.2010 / 15.146

İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sırac.)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel



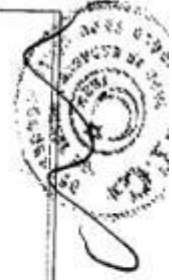
Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2019 15:46

İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-5,6,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-5,6,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-5,6,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-5,6,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İrtifak	M-5,6,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHIÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Sareç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel

Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2010 / 15.46



İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE ACIK BALKONDAN HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE ACIK BALKONDAN HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ARKA TARAFTA 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE ACIK BALKONDAN HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M-5,6,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ ACIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DIVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel



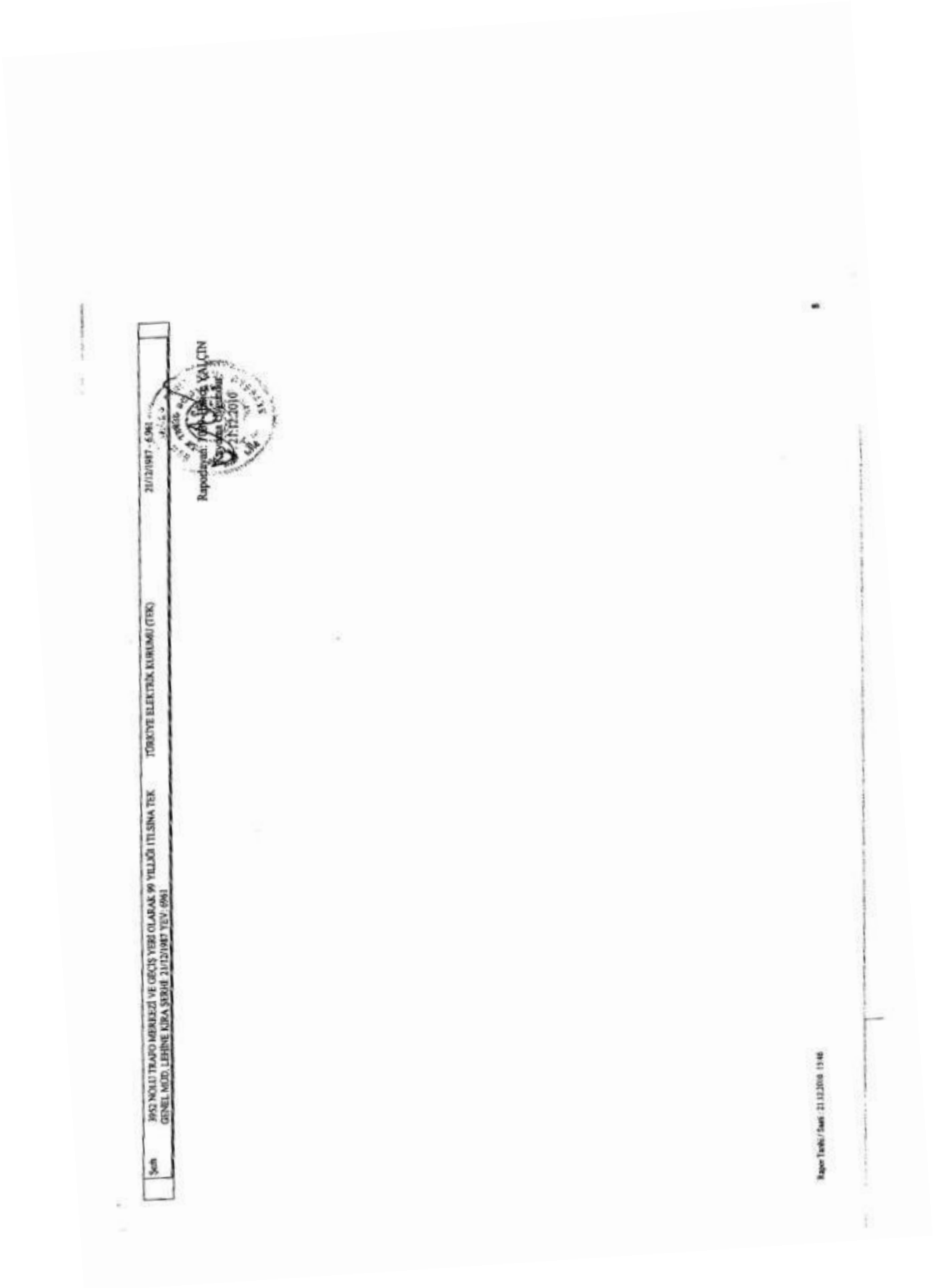
Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2018 / 15-46

İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İnitak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda
48748069	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	1774	1774
116197020	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	TAM	TAM
116274805	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM
S/Ş/A	Açıklama		
Şeh	01/03/1972 T DEN İTİBAREN 10 (ON) SENE MÜDDETLE TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 08/06/1972 YEV. 3746		

Rapor Tarihi / Sayı : 21.12.2010 15:46

7




2012/987-6961
TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)
2012/987 TEV. 6961

Rapordan: R. İsmail ÇETİN
MÜHÜR
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21.12.2010

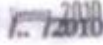
Rapor Tarihi / Sayı: 21.12.2010 / 1946

EK.2.

İMAR DURUM BİLGİLERİ


Beyoğlu 34433 İstanbul
Tel: 444 0 100
Fax: +90(212) 252 11 00
E-Posta: beyoglu@beyoglu.bel.tr
www.beyoglu.bel.tr

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

30  2010
1. 72010

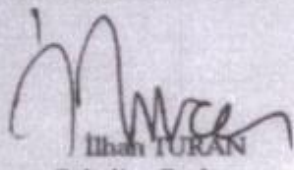
SAYI : M.34.6.BEB.36/2010-8164 @ 3949 @ 128165
BİRİMİ : Ruhsat Bürosu 6 - 9776
KONU : 408 ada, 24 parsel

T. İŞ BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İNŞAAT VE EMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 28.07.2010 tarih ve ÜS-27008 sayılı yazımız.

Beyoğlu, Şehitmuhtar Mahallesi, 11 pafta, 408 ada, 24 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla kentsel sit alanı ilan edilen bölge içinde kalmakta olup, geçici yapılanma koşullarına göre 10.09.2008 tarih ve 2051 sayılı kurul kararıyla 24 parsel için ait teklif projenin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Kentsel sit imar planının tasdik aşamasında olduğu hususu bilgilerinize rica olunur.


İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

10. SERTİFİKASYONLAR



11. ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller için şirketimizce daha önce 29.07.2010 tarihinde 10_303_060 sayılı ile değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.