

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞEHİT MUHTAR MAHALLESİ / 408 ADA 24 PARSEL
OFİS BİNASI
BEYOĞLU/ İSTANBUL

16.12.2011
2011/112



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.3.1. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.5. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.6. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	11
5.2. EKONOMİK VERİLER	12
5.3. BÖLGE VERİLERİ	14
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	17
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	18
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	18
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	19
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	19
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	28
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	28
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	28
8.4. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	28
9. SONUÇ	29
10. RAPOR EKLERİ	30
11. SERTİFİKASYONLAR	41

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: İş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi 11 Pafta, 408 Ada, 24 Parsel'de kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.11.2011	
DEĞERLEME TARİHİ	: 21.11.2011	
RAPORUN TARİHİ	: 16.12.2011	
RAPOR NUMARASI	: 2011/112	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili şirketimizce 29.07.2010 tarih 10_303_060 sayılı ve 28.12.2010 tarih 10_400_126/04 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail :info@harmoniqd.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	: Değerleme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 11 Pafta, 408 Ada, 24 Parselde kayıtlı taşınmazın 16.12.2011 tarihi itibari ile güncel satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı, 578,72 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Sicil Kayıtları

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 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	4 / 766
YEVMIYE NO	:	7159
TAPU TARİHİ	:	24.08.2010
HİSSE	:	TAM
MALİKİ	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 21.11.2011 tarihinde alınan bilgiye göre konu gayrimenkulün takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup 21.11.2011 tarihli resmi takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler

a) M: 5 ila 10 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.

▽ 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.”

Şerhler

▽ 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.)

Beyanlar

▽ Otopark taahhütü (02.06.2011 tarih, 5258 yevmiye)

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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.

3.3.1. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, söz konusu parsel 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, zemin+10 kat irtifada, “Turizm+Konaklama” alanında kalmakta kalmaktadır.

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; projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifalar belirlenecektir. Bu çalışmalarda anıt eser ve sivil mimarlık örnekleri, doğal çevre, çevre yapılanma koşulları, gelişen prestijli konaklama alanları ile Talimhane Turizm Bölgesi'nin turizm potansiyeli ve gelişme eğilimleri vb. özellikler de göz önünde bulundurulur.
- Bu alanlardaki tüm parsellerin yapılanma koşulları asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları neticesinde ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Konuma Bölge Kurulu'nca belirlenir.
- Bu alanda yapılması düşünülen tevhid ve ifraz önerileri asgari ada ölçeğinde yapılacak çalışmalarla belirlenir. Belirlenen tevhid ve ifraz işlemleri Koruma Kurulu kararıyla uygulanır. Zemin ve bodrum katların parsel tamamında yapılanma talepleri Kurul kararı doğrultusunda belirlenecektir.
- Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe Mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanlarında, Tarlabası Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi cephesinde turizme dönük ticaret, yeme-içme faaliyetler ve seyahat acentesi, bankalar, rehberlik vb.. büro işlevleri, hizmet fonksiyonu yer alabilir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce düzenlenen 06.07.2011 tarihli imar durumunu belirten yazısı ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin 09.06.2009 tarihli (04.07.2008 tarih 4105 sayılı onaylı mimari projenin tadilatı) onaylı mimari proje ve 21.11.2011 tarih 2011/04-30 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Hali hazırda taşınmaz üzerindeki eski bina yıkılmış olup yeni bina ile ilgili herhangi bir inşai faaliyete başlanmadığı görülmüştür.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

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 onaylanmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde önceden var olan yapının niteliği 'Apartıman ve Mağaza' iken 07.06.2011 tarih 5398 yevmiye ile cins tashihi terkin edilerek ana gayrimenkulün niteliği 'Arsa'ya çevrilmiştir.

3.6. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel 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

Meriyette de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan taşınmazın portföyde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Beyoğlu İlçesi Talimhane Bölgesi'nde 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 sol kolda Lamartin Caddesi'nin başlangıcı ile Cumhuriyet Caddesi'nin kesişiminde, köşe konumda yer almaktadır.

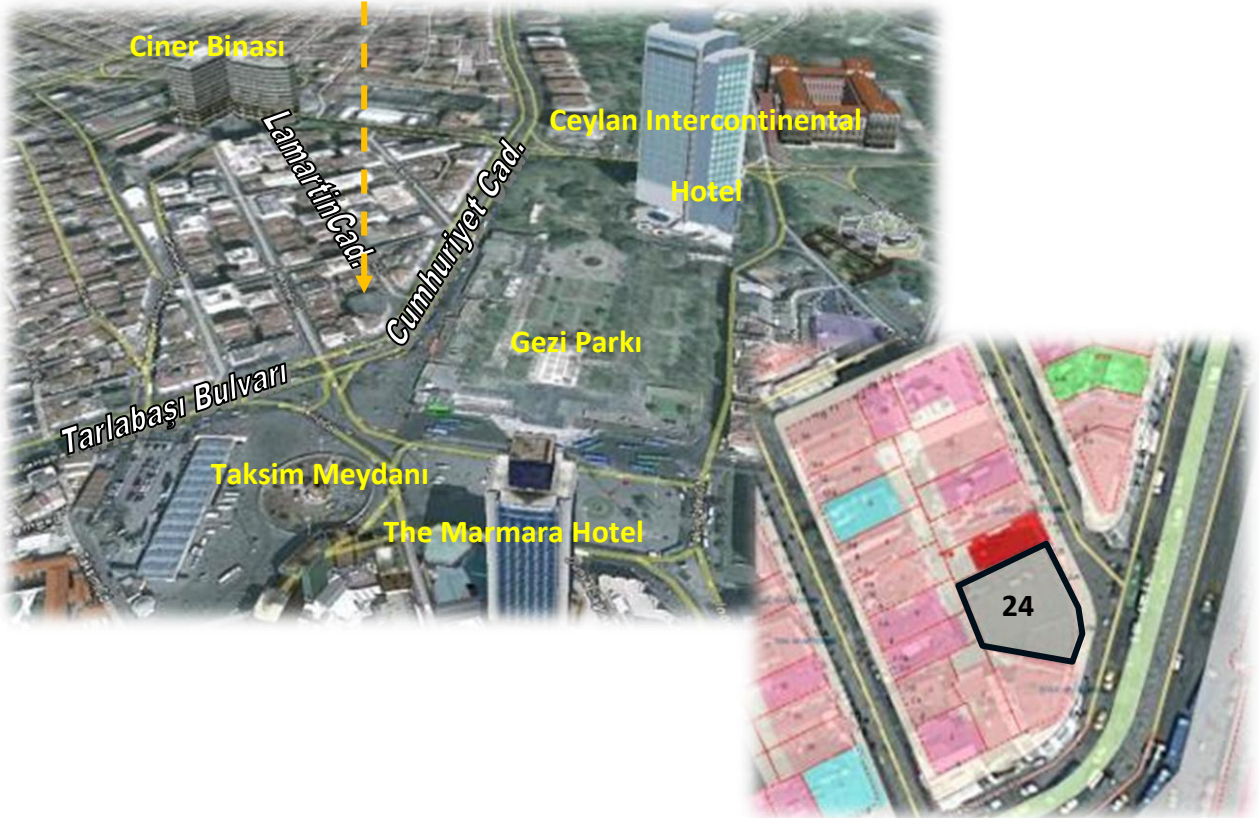
Konu taşınmazın konumlu olduğu Talimhane Bölgesi kentin en çok turist çeken bölgelerinden biri olan Taksim Meydanı ve İstiklal Caddesi'nin bulunduğu alanda, tarihi, kültürel ve eğlence mekanlarına yakın, stratejik bir konumda yer almaktadır. Tarihi Yarımada, Pera, İstiklal Caddesi, Galata Bölgesi, Dolmabahçe Sarayı ve İstanbul Boğazı'na erişim kolaylığına sahip olması, turistlerin bölgeyi seçmelerinde önemli bir etkindir. Semt, İstanbul'un merkezindeki konumuyla, ilk şekillendiği dönemden itibaren gerek sosyal gerek fiziksel dönüşümlerin ve yıkımların yaşandığı alanlardan biri olmuştur. Olumlu ve olumsuz yanlarıyla bu dönüşümün son aşaması 2004 yılında Beyoğlu Belediyesi tarafından hayata geçirilen "Beyoğlu İlçesi Talimhane Bölgesi Yayalaştırma Projesi"dir. Proje, kent yaşamına olumlu etkiler getirmesinin yanı sıra bölgede yapılan turizm yatırımlarının artmasına öncülük etmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın cepheli olduğu 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.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Merkez	Uzaklıklar (metre)
Taksim Meydanı	150
Taksim Gezi Parkı	100
İstiklal Caddesi	250
Şişli Merkez	1500
Kabataş İskelesi	900
D100 Karayolu	2800

-KONUM KROKİLERİ-



4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı, 578,72 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli taşınmazdır. Hali hazırda taşınmaz üzerindeki eski bina yıkılmış olup inşa edilmesi planlanan yeni bina ile ilgili herhangi bir faaliyete başlanmadığı görülmüştür.

Parsel sınırları yan cephelerden komşu parsellerdeki binalarla, ön cepheden ise alüminyum çerçeve ile belirlenmiştir. Parsel geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Cumhuriyet Caddesi boyunca cephesi yaklaşık 12 m, Lamartin Caddesi boyunca cephesi yaklaşık 18 m uzunluğundadır.



Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, işlem dosyasında değerlemeye konu taşınmaza ilişkin 09.06.2009 tarihli (04.07.2008 tarih 4105 sayılı onaylı mimari projenin tadilatı) onaylı mimari proje ve 21.11.2011 tarih 2011/04-30 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür.

Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari tadilat projesine göre parsel üzerinde inşa edilecek bina 2 bodrum+zemin+7 normal kat+çatı katından meydana gelmekte olup toplam inşaat alanı 4624,45 m²'dir.

Değerleme konusu parsel üzerine inşa edilecek bina Yapı Ruhsatı'na göre; betonarme karkas yapı tarzında, 4A yapı sınıfında inşa edilecek olup binada 2 adet asansör, yangın merdiveni, hidrofor, su deposu ve doğalgaz ısıtma sistemi bulunacaktır.

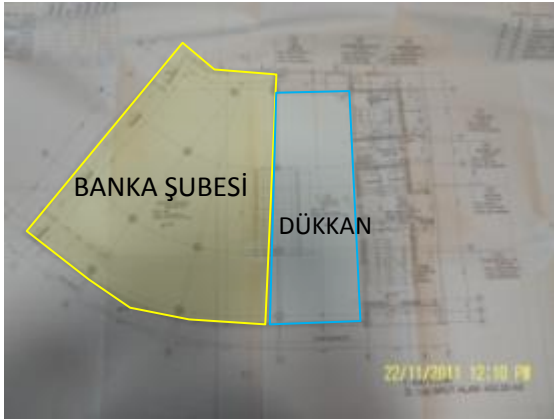
09.06.2009 tarihli onaylı mimari tadilat projesine göre; binada bodrum+zemin+1.normal katta 1 adet banka şubesi ve 1 adet dükkan, diğer katların her birinde 1'er adet ofis yer alması planlanmıştır. Tapuda niteliği arsa olarak tescilli binada kat irtifakı henüz kurulmamış olup projeye ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

2.Bodrum Kat: Brüt 443,34 m² kullanım alanına sahip olup bu katta sığınak ve teknik birimler yer almaktadır.

1.Bodrum Kat: Brüt 443,34 m² kullanım alanına sahip olup bu katta zemin katta yer alan bankaya ve dükkana ait depolar yer almaktadır. Bankaya ait depo net 190,38 m², dükkana ait depo net 69,77 m² alanlıdır.



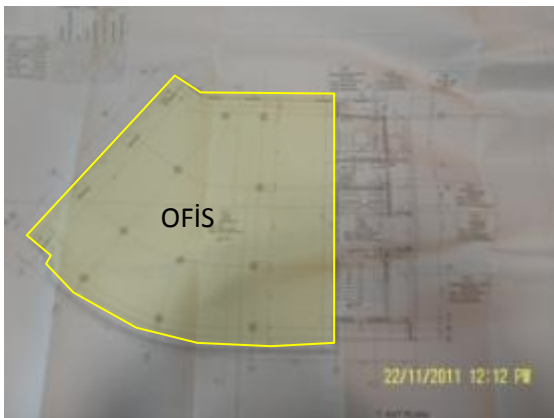
Zemin Kat: Brüt 424,07 m² kullanım alanına sahip olup bu katta 1 adet banka şubesi, 1 adet dükkan ve ofis girişleri yer almaktadır. Banka şubesinin zemin kattaki net kullanım alanı 212,26 m², dükkanın net kullanım alanı ise 84,37 m²'dir. Ofis girişleri (bina girişi) Lamartin Caddesi cephesinden planlanmıştır.



1.Normal Kat: Brüt 432,55 m² kullanım alanına sahip olup bu katta zemin katta yer alan banka şubesi ve dükkana ait alanlar yer almaktadır. Banka şubesinin 1.kattaki net kullanım alanı 226,49 m², dükkanın net kullanım alanı ise 86,20 m²'dir.



2, 3, 4, 5 ve 6.Normal Katlar: Her biri brüt 471,48 m² kullanım alanına sahip olup her katta 339,06 m² net kullanım alanlı tek hacim ofis alanları yer almaktadır.



7.Normal Kat: Her biri brüt 458,85 m² kullanım alanına sahip olup bu katta 339,06 m² net kullanım alanlı tek hacim ofis alanları yer almaktadır.

Çatı Katı: Brüt 64,9 m² kullanım alanına sahip olup bu katta asansör makine dairesi yer almaktadır.

Tablo. 3 Onaylı mimari proje brüt ve net alan bilgileri

	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Net Alan Nitelik
2.Bodrum Kat	443,34	x	x
1.Bodrum Kat	443,34	260,15	Depo
Zemin Kat	424,07	296,63	Mağaza
1.Normal Kat	432,55	312,69	Ofis
2.Normal Kat	471,48	339,06	Ofis
3.Normal Kat	471,48	339,06	Ofis
4.Normal Kat	471,48	339,06	Ofis
5.Normal Kat	471,48	339,06	Ofis
6.Normal Kat	471,48	339,06	Ofis
7.Normal Kat	458,85	339,06	Ofis
Çatı Katı	64,90	x	x
Toplam Alan (m²)	4.624,45	2.903,83	

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir.2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü (56.222.356 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken,% 23,7'si (17.500.632 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla;% 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Büyüme Oranları (2008-2011)

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF
* IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye'de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye'de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye'de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7'nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4,7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

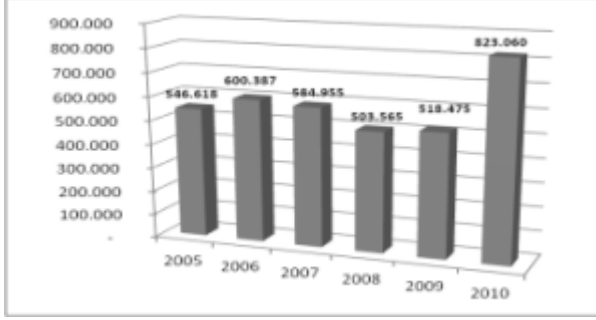
Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde



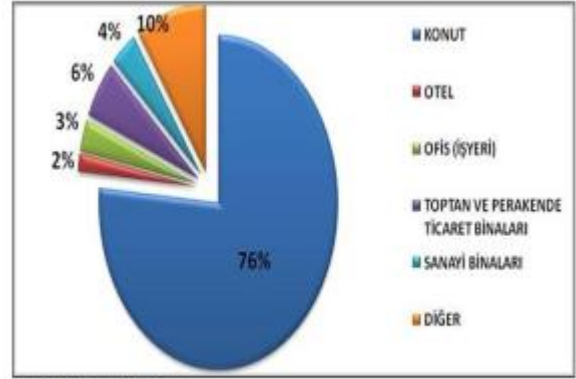
olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini

göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.2.1. İstanbul İli

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 Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun, 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.

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.

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.

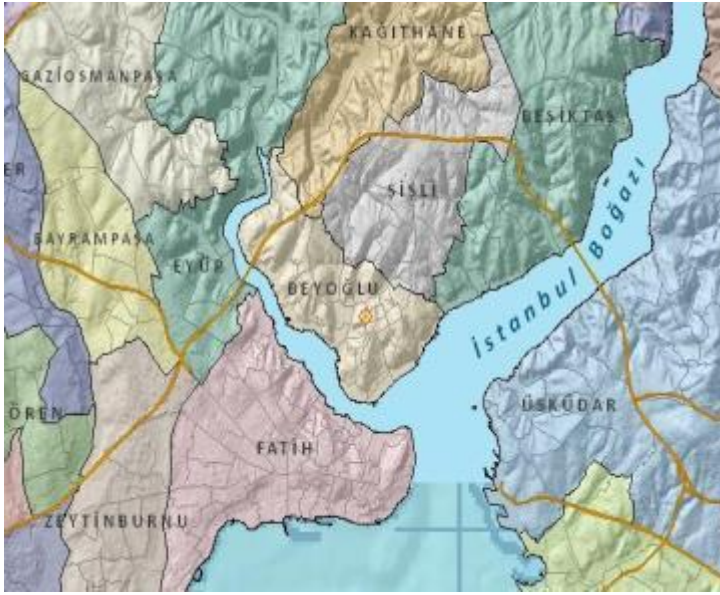
İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal

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.

5.2.2. Beyoğlu İlçesi



Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biridir. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km² olan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyük otellerin, tiyatroların, sinemaların, okulların, konsoloslukların, yabancı kültür merkezlerinin, sanat galerilerinin bulunduğu Beyoğlu, İstanbul'un en canlı ve gözde semtlerinden biridir.

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

Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri nüfusu 220-250 bin aralığında kalmıştır.

Yıl	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010
Nüfus	279.238	208.138	216.425	218.985	225.850	230.532	223.360	245.999	229.000	231.826	231.900	247.256	248.084

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.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

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, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

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

6.2. 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**, 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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve

değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk 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, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- 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 Değerinin 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, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Kentin tarihi ve kültürel merkezinde yer alması,
- Taksim Gezi Parkı manzarasına sahip olması
- Önemli ulaşım güzergahlarına yakınlığı,
- 2 önemli caddeye birden cepheli olması, (Cumhuriyet ve Lamartin Caddeleri),
- Cazibe merkezi olarak kabul edilen Taksim Meydanı'na yakınlığı

❖ ZAYIF YANLAR

- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanamaması,

❖ FIRSATLAR

- Merkezi konumu ve bölgede artan çekim güçleri,
- Bölgede turizm sektörünün gittikçe önem kazanması,
- Bölgedeki ofis stoğunun yetersiz olması,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi 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.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; parsel üzerinde inşa edilecek yapının değerinin belirlenmesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Nakit Akımları Analizi’nde kullanılan satış ve kira değerleri ise pazarda yer alan emsal taşınmazlar verileri analiz edilerek elde edilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı bölgede, taşınmazlara emsal teşkil edeceği düşünülen, benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Konu taşınmazın konumlu olduğu Talimhane bölgesinde konut+ticaret fonksiyonlu kullanımın yerini turizm fonksiyonu almaya başlamış, özellikle 21.12.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli ‘Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’ ile bölgede yapılanma hakkı, zemin+10 kata

çıkardıktan sonra bölgeye olan talep artmıştır. Ancak Belediye ve bölgeden edinilen bilgiye göre projelerin Anıtlar Yüksek Kurulunca zemin + 10 kat olarak henüz onaylanmaması nedeniyle çok sayıda tescilli eski eser ve eski binanın metruk olduğu ve turizm yatırımı yapılmak üzere satın alınmış parsellerdeki yenilenen otel inşaatlarının bir kısmının yarım kaldığı gözlenmiştir.

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 gerçekleştirildiği görülmektedir.

Değerleme konusu parselin bulunduğu Talimhane bölgesi turizm+ticaret fonksiyonunda gelişme göstermiştir. Bölgeye yönelik yapılan araştırmalar sonucu, bölgede çoğunlukla eski eser niteliğinde binaların yer aldığı ve imar planının onaylanmasıyla bu binaların yıkılarak ya da restore edilerek bölgenin silüetinin yeni bir yapı kazanmaya başladığı görülmüştür. Değerleme konusu 408 ada 24 parsel üzerindeki eski bina da yıkılmış ve inşa edilmesi planlanan ofis binası için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır.

Bölgede yapılan pazar araştırmasında satılık ve kiralık ticari üniteler araştırılmış olup konu parsel üzerinde inşa edilecek ofis binasına birebir emsal oluşturacak taşınmaz bilgisi tespit edilememiştir. Bu sebeple Gelir İndirgeme Yaklaşımında kullanılmak üzere; Talimhane bölgesindeki emsal taşınmazların yanı sıra bölgeye yakın plaza özelliği taşıyan yapılarıdaki satış ve kira değerleri de araştırılmıştır.

Tablo. 4 Taşınmaza yakın konumdaki satılık dükkanlar

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, USD/	750.000	1.100.000	1.000.000	2.400.000	1.100.000
Kira, USD/Ay	1500	6.000	3.900	7.777	4.500
Alanı, m ²	90	300 (150+150)	90	900 (420+240+240)	110
Katı	Yüksek Giriş	Düşük Zemin+Yüksek	Zemin	2B+Zemin+1.kat	Zemin
Cephesi, m	5	4	5	4	5
Birim Satış Fiyatı,	8.333	7.333	11.111	5.647	10.000
Konum	Şehit Muhtarbey Cad.	Elmadağ Mevkii, Cumhuriyet Cad	Elmadağ Mevkii Cumhuriyet Cad.	Hilton Karşısı, Cumhuriyet Cad.	Lamartin Cad. (1 yıl önce satılmış)
İletişim	Turyap Taksim	Lil Emlak	DC Emlak	Century 21 Atılım	Bir Emlak
	212 361 43 90	212 225 22 29	537 959 66 64	212 219 33 19	212 235 84 17

Tablo. 5 Taşınmaza yakın konumdaki kiralık dükkanlar

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kira Fiyatı, TL	8.000	7.000	12.000	7.500
Alanı, m ²	85	90	180	75
Katı	Zemin	Zemin	Yüksek giriş	Zemin
Cephesi, m	3	5	4	5
Birim Kira Fiyat, TL/m ²	94	78	67	100
Konum	Cumhuriyet Cad.	Cumhuriyet Cad. Elmadağ Mevkii	Şehit Muhtarbey Cad.	Şehit Muhtarbey Cad. (Mevcut Kira)
İletişim	Remax Forever	DC Emlak	Gülüm Emlak	Bir Emlak
	212 252 84 34	216 356 20 20	212 250 53 47	212 235 84 17

Tablo. 6 Talimhane Bölgesi'nde yer alan satılık ofisler

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, USD	1.300.000	750.000	500.000	350.000	450.000
Alanı, m ²	300	150	100	110	120
Katı	1.kat	3.kat	1.kat	1.kat	3.kat
Birim Satış Fiyat, USD/m ²	4.333	5.000	5.000	3.182	3.750
Konum	Cumhuriyet Cad.	Talimhane	Şehit Muhtarbey Cad.	Şehit Muhtarbey Cad.	Lamartin Cd.
İletişim	DC Gayrimenkul	Helin Emlak	Network Gayrimenkul	Turyap Taksim	Mega Işık Gayrimenkul
	216 356 20 20	212 243 31 10	212 292 71 71	212 361 43 90	212 442 44 66

Tablo. 7 Talimhane Bölgesi'nde yer alan kiralık ofisler

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kira Fiyatı, TL	4.375	3.000	4.500	2.500	2.600	6.000
Alanı, m ²	220	145	200	90	120	280
Katı	4.kat	6.kat	2.kat	2.kat	5.kat	2.kat
Birim Kira Fiyat, TL/m ²	20	21	22,5	28	23	21
Konum	Cumhuriyet Cad.	Cumhuriyet Cad.	Cumhuriyet Cad.	Şehit Muhtarbey Cad.	Lamartin Cad.	Cumhuriyet Cad.
İletişim	Royal Emlak	Cansun Emlak	Century 21	Güneş Emlak	Remax Forever	Sezi Gayrimenkul
	212 241 70 34	212 227 72 86	212 219 33 19	212 326 31 31	212 252 84 34	212 361 13 64

Talimhane Bölgesi'nde yapılan pazar araştırması sonucu elde edilen birim değer aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

	Birim Fiyat Aralığı (USD/m ²)
Ofis Birim Satış Değeri	3.182-5.000
Dükkan Birim Satış Değeri	5.647-11.111
Ofis Birim Kira Değeri	11-16
Dükkan Birim Kira Değeri	37-56

Değerleme konusu taşınmazın 1 ve 3 km çapındaki hinterlandında konumlu plazalardaki ofis nitelikli satılık ve kiralık taşınmazlar araştırılmış olup emsal taşınmazlara ait detaylı bilgiler tablolar halinde sunulmuştur.



Tablo. 8 Taşınmazın Hinterlandındaki plazalarda yer alan satılık taşınmazlar

Konum	Katı	Alan	Satış Fiyatı (USD)	Satış Birim Fiyatı (USD/m ²)
Rixos Elysium Suites	1	100	650.000	6.500
	1	94	807.500	8.590
	2	95	850.000	8.947
Süzer Plaza	18	229	2.100.000	9.170
	19	227	1.950.000	8.590
	20	117	850.000	7.265
	25	113	1.100.000	9.735
Fulya Terrace	7	147	700.000	4.762
	11	350	2.050.000	5.857
	17	197	1.000.000	5.076
Fulya Polat Tower	3	81	280.000	3.457
		81	330.000	4.074
		71	330.000	4.648
BJK Plaza	4	75	415.000	5.533
	6	70	450.000	6.429
Elit Residence	25	500	3.250.000	6.500

Tablo. 9 Taşınmazın Hinterland'ındaki plazalarda yer alan satılık taşınmazlar

Konum	Katı	Alan	Aylık Kira Değeri (USD)	Kira Birim Değeri (USD/m ²)
Rixos Elysium Suites	1	94	2.500	27
	2	96	2.700	28
	3	96	4.000	42
	5	106	3.500	33
Süzer Plaza	7	210	8.000	38
	25	113	5.000	44
	29	378	11.000	29
	30	364	16.500	45
	23	117	5.000	43
Fulya Terrace	10	150	2.700	18
	2	90	1.500	17
		137	2.300	17
	14	147	2.700	18
Fulya Polat Tower	1	71	1.000	14
	19	81	1.450	18
	20	81	1.500	19
	7	71	1.620	23
	30	81	2.100	26
	10	635	22.225	35
BJK Plaza	10	90	2.750	31
	3	700	24.500	35
		170	4.000	24
		110	4.500	41
Elit Residence	10+	400	5.750	14
	25	500	10.000	20

Taşınmazın Hinterland'ında plazaların pazar araştırması sonucu elde edilen kira birim değer aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Konum	Kira Birim Fiyat Aralığı (USD/m ²)
Rixos Elysium Suites	27-42
Süzer Plaza	29-45
Fulya Terrace	17-18
Fulya Polat Tower	14-35
BJK Plaza	24-35
Elit Residence	14-20
Ortalama Kira Değeri	28

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu, konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede nitelikli ofis stoğunun yetersiz olması ve bölgeye olan talebin fazla olması sebebiyle, ofis birim kira değeri ilk yıl için 23 USD/m² olarak öngörülmüştür.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet oluşumları analizi direkt olarak kullanılmamış olup Nakit/Gelir Akımları Analizi içinde kullanılmak üzere parsel üzerinde onaylı mimari proje doğrultusunda inşa edilecek yapı için inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Tablo. 10 Onaylı Proje Verileri

ARSA ALANI	578,72 m ²
BİNA TOPLAM İNŞAAT ALANI	4.624,45 m ²
BODRUM-ZEMİN-1.N.K.DÜKKAN	1.299,96 m ²
2-7.KAT	2.816,25 m ²
BRÜT SATILABİLİR ALAN	4.116,21 m ²

Tablo. 11 Maliyet Oluşumları Tablosu

Arsa Alanı	578,72 m ²			
Satılabilir Brüt Alan	4.116,21 m ²			
Ortak Alan Niteliğindeki, sığınak, depo vb.	508,24 m ²			
Toplam İnşaat Alanı	4.624,45 m ²			
BİNA MALİYETİ (USD)				
Ortak Alanlar				
Kaba İnşaat	508,24	250	127.060,00	USD
İnce Yapı	508,24	225	114.354,00	USD
Elektro-Mekanik	508,24	150	76.236,00	USD
Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	4.116,21	250	1.029.052,50	USD
İnce Yapı	4.116,21	375	1.543.578,75	USD
Elektro-Mekanik	4.116,21	175	720.336,75	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ (USD)	3.610.618,00			USD
DiĞER MALİYETLER (USD)				
Müh. & Mim. Ücretleri	3,00%		108.318,54	USD
Proje Yönetim Giderleri	3,00%		108.318,54	USD
Yasal İzinler ve Danışmanlık	2,00%		72.212,36	USD
Taşeron ve diğer maliyetler	20,00%		722.123,60	USD
TOPLAM DiĞER MALİYETLER (USD)	1.010.973,04			USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (USD)	4.621.591,04			USD
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET (USD)	999,38			USD

Projenin maliyet bedelleri piyasa kabullerine dayanılarak hesaplanmış olup 408 ada 24 parsel üzerindeki ticari bina için toplam geliştirme maliyeti 4.621.591 USD, giydirilmiş birim maliyet 999 USD/m² hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgedeki satılık ve kiralık emsaller kullanılarak elde edilen kapitalizasyon oranı, bölgedeki spekülasyon piyasası nedeniyle direkt olarak kullanılmamış, bölge için 0,065 olarak ön görülmüştür.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Pazardan alınan datalar doğrultusunda, parsel üzerine inşa edilecek Z+7 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 23 USD/m²/ay olarak kabul edilmiştir.

Nakit Gelir Akımları Analizi'nde;

- Değerlemeye konu gayrimenkul raporunun hazırlanmasında tüm datalar pazardan alınarak analiz edilmiştir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede ofis stoğunun yetersiz olması ve konumu itibari ile pazarlama riskinin az olacağı öngörülerek kapitalizasyon oranı 0,065 indirgeme oranı ise 0,115 olarak alınmıştır.
- Dolar enflasyon oranı 2011 yılı için %3,5, 2012 ve 2013 yılı beklentileri %3 olduğundan gelecek yıllara ait projeksiyonda %3 olarak kabul edilmiştir.
- Doluluk oranı ofis katları için ilk yıl %90, mağaza katları için %98 olarak öngörülmüştür.
- Yönetim giderleri yıllık brüt gelirin %2'si olarak alınmıştır.
- İnşaatin 1,5 yıl içinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Toplam inşaat maliyetinin ilk yıl %90, ikinci yıl 6 aylık süre için %10 oranında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Giydirilmiş birim maliyet yaklaşık 1.000 USD/m², toplam geliştirme maliyeti yaklaşık 4.621.591 USD hesaplanmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Brüt ve satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün onaylanan mimari proje bilgileri dikkate alınarak Nakit/Gelir Akımları tablosu oluşturulmuş ve aşağıda verilmiştir.

NAKİT GELİR AKIMLARI TABLOSU

Onaylı Proje (Toplam İnşaat Alanı) m ²	4.624,45
Bodrum/Zemin/1 normal kat (m ²)	1.299,96
2-7. Katlar (m ²)	2.816,25
Sigorta (USD)	1.800.966
Vergi (USD)	5.886.550
Enflasyon	0,03

	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Stabil Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Yıl 8	Yıl 9
Gelir Projeksiyonları									
Bodrum/Zemin/1 normal kat (m²)									
Birim Kira Değeri	3,0%	45	46	48	49	51	52	54	55
Yıllık Doluluk Oranı		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Zemin Kat Geliri		343.969	708.577	729.834	751.729	774.281	797.510	821.435	846.078
2-7. Katlar (m²)									
Birim Kira Değeri	3,0%	23	24	24	25	26	27	27	28
Yıllık Doluluk Oranı	3,0%	90%	95%	97%	98%	98%	98%	98%	98%
Normal Kat Geliri		349.778	760.573	799.883	832.373	857.344	883.065	909.557	936.843
Toplam Brut Gelirler		693.748	1.469.150	1.529.717	1.584.102	1.631.626	1.680.574	1.730.992	1.782.921
Sabit Giderler (USD)									
Yönetim Giderleri	0,02	13.875	29.383	30.594	31.682	32.633	33.611	34.620	35.658
Gayrimenkul Vergisi	0,006	35.319	36.379	37.470	38.594	39.752	40.945	42.173	43.438
Gayrimenkul Sigorta Pırımı	0,002	3.602	3.710	3.821	3.936	4.054	4.176	4.301	4.430
Yenileme Fonu	0,005				7.921	8.158	8.403	8.655	8.915
Toplam Sabit Giderler (USD)		52.796	69.472	71.886	82.133	84.597	87.135	89.749	92.441
Net İşletme Geliri (USD)		640.951	1.399.678	1.457.831	1.501.970	1.547.029	1.593.440	1.641.243	1.690.480
Geliştirme Maliyeti (USD)	4.621.591	4.159.432	476.024						
Donem Sonu Değeri	0,065								26.007.385
Net Nakit Akımı	-4.159.432	164.928	1.399.678	1.457.831	1.501.970	1.547.029	1.593.440	1.641.243	27.697.865
Net Bugünkü Değeri, USD	0,115	11.861.095							
Net Bugünkü Değeri, TL		21.349.971							

Taşınmazın onaylanan mimari proje şartlarında Net bugünkü değeri Nakit Gelir Akımları Analizine göre 11.861.095.-USD, 21.349.971 TL olarak hesaplanmış, 21.350.000.-TL takdir edilmiştir.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 408 ada 24 parsel üzerinde inşa edilecek taşınmazın değeri, Emsal karşılaştırma Analizi ile elde edilen kira değerlerinin Nakit/ Gelir Akımları Analizi'nde kullanılması sonucu takdir edilmiş olup uyumlaştırma yapılmamıştır.

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. 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; değerlemeye konu taşınmaza ilişkin 09.06.2009 tarihli (04.07.2008 tarih 4105 sayılı onaylı mimari projenin tadilatı) onaylı mimari proje ve 21.11.2011 tarih 2011/04-30 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür.

Mevzuat uyarınca şu ana kadar alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış olup bina inşa edilip iskan belgesi alındığında yasal süreç tamamlanacaktır.

8.4. 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

Taşınmaz G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde Projeler Başlığı Altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Şehit Muhtar Mahallesi, 408 ada 24 parsel halihazırda boş arsa niteliğinde olup parsel üzerinde 09.06.2009 tarihli onaylı mimari proje ve 21.11.2011 tarih 2011/04-30 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme çalışması bu bilgiler doğrultusunda yapılmış ve Nakit / Gelir Akımları Analizi ile parsel üzerinde geliştirilen projenin arsa dahil değeri takdir edilmiştir.

16 Aralık 2011 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonuç değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TABLO. 12 Yuvarlatılmış Nihai Değer Tablosu

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

21.350.000 TL (YIRMİBİRMİLYONÜÇYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD

11.861.000 USD (ONBİRMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBİR BİN AMERİKANDOLARI)

Katma Değer Vergisi dahil 25.305.100 TL olarak takdir edilmiştir.

*1 USD = 1,8 TL olarak alınmıştır.

Didem ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi
DEĞERLEME UZMAN YRD.



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



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



10. RAPOR EKLERİ
TAKYİDAT BELGESİ

TASINMAZ BİLGİLERİ

Ana Tapınmaz : 408/24
 Ada/Parsel : 578,72 m2
 Zemin No : ARSA
 İl / İlçe : İSTANBUL/BEYOĞLU
 Kurum Adı : Boyoğlu TM
 Mahalle / Köy Adı : ŞEHİTMUHTAR Mah.
 Mevki : LAMARTİN VE CUMHURİYET
 CBR / Sayfa No : 4 / 766
 Kayıt Durumu : Aktif

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev
İrtifak	A M BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 22 PARSELLER LEHİNE ARKASINDA HARİTASINDA İSARETLİ İLE GÖSTERİLEN 6,50 M DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 M GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 M DEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR 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 İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR 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 İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR 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 İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR 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 İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTİFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel		



İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)
İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE VE 5 İLA 10 VE 15 İLA 20 VE 21 PARSELLER ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel LEHİNE ARKASINDA 6.50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ İRTİFAKLI SAHA ÜZERİNDE 1.20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA ERNİYE VE BAHÇE DİVARI İNŞA ETMEMEK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)



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 GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	ŞEHİTMUHİTAR 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 GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	ŞEHİTMUHİTAR 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 GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	ŞEHİTMUHİTAR 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 GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEPFİYETİ VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	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 İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	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 İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	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 İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	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 İRTIFADA EBNİYE VE BAHCİ DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Süre:)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	--

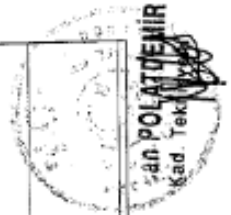


İhtifak	M/BU PARSEL ALEYHİNE 5,7,8,9,10,14 İLA 20 PARSEL LEHİNE 4,50 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPILMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPILMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İhtifak	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 BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Süre)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel

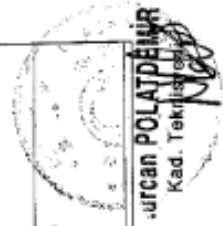


Rapor Tarihi / Saati : 21.11.2011 13:21

İrtifak	M:BU PARSEL ALEYHİNE 5,6,7,9,10,14,15,16,17,18,19,20 PARSELLER LEHİNE 4 METRE DERİNLİKTEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	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 DERİNLİKTEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	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 DERİNLİKTEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	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 DERİNLİKTEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 METREDEN FAZLA GENİŞLİKLE AÇIK BALKONLAR MUSTESNA OLMAK ŞARTI İLE 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTAR 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 BAHÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTAR 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 BAHÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTAR 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 BAHÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTAR 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 BAHÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTAR 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 BAHÇE DİVRI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHİTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel



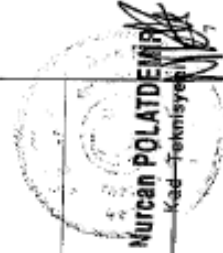
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ALAN TARAFI 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ALAN TARAFI 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE ALAN TARAFI 4,50 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTE AÇIK BALKONDAN MAADA 2 METRE FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-
İnfişak	M-5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİKTEKİ SAHADA 1,20 METRE GENİŞLİKTEKİ AÇIK BALKONLARDA MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DİVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:01/01/1900 Sıraç)	ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel	-



ŞEHİTMUHTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel

İntifak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Adn 24 Parsel
İntifak	M:5,6,7,8,10,14 İLA 20 PARSELLER LEHİNE VE ARKALARINDA 4,5 METRE DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 METRE DEN FAZLA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	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 GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	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 GENİŞLİKTE AÇIK BALKONLAR MÜSTESNA OLMAK ŞARTI İLE İKİ METREDEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVARI YAPMAMAK MÜKELLEFİYETİ VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	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 BAHÇE DUVARI YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	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 İRTIFADA EBNİYE VE BAHÇE DUVAR İNŞA EDİLMEMEK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900 Sıra:)	ŞEHİTMUHİTTAR Mah. 408 Ada 24 Parsel
İntifak	A M: 5 İLA 10 VE 14 İLA 17 PARSELLER ARKALARINDA 5M. DERİNLİĞİNDEKİ SAHADADA 1,20 M. GENİŞLİĞİNDE AÇIK BALKONLARDAN MAADA 5 M. DEN FAZLA YÜKSEKLİKTE EBNİYE VE DUVAR YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900, Bilis Tarih:01/01/1900 - Sıra:)	
İntifak	B H: 5 İLA 9 PARSEL ARKALARINDA 4,5 M VE 15,16,17 PARSEL ARKALARINDA 5 M. DERİNLİĞİNDEKİ SAHA ÜZERİNDE 1,20 M. GENİŞLİĞİNDEKİ AÇIK BALKONLARDAN MAADA 2 M.DEN FAZLA İRTIFADA EBNİYE VE DUVAR YAPMAMAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih:01/01/1900, Bilis Tarih:01/01/1900 - Sıra:)	

Rapor Tarihi / Sayı : 21.11.2011 / 1321


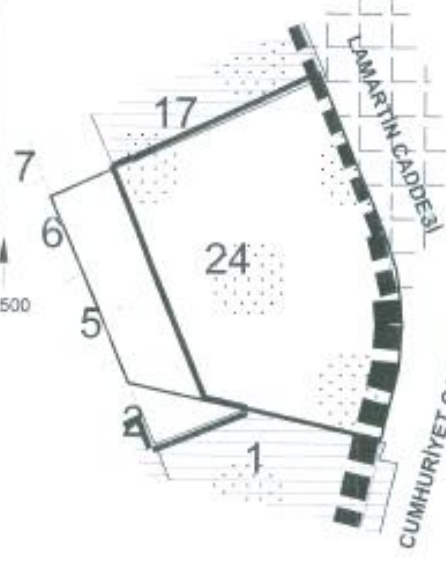


Beyan Otupark bedeline ilişkin tasahhütnamze bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 02/06/2011, Bitiş Tarihi: 02/06/2011 - Süre: 02/06/2011 - 5258)

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülk	Etilme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
4874800	TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Satış - 26/10/1978 - 6673-	Satış - 19/01/1979 - 325
14485000	TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Satış + Birleş. - 19/01/1979 - 325-	Satış - 24/08/2010 - 7159
116274805	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Satış - 24/08/2010 - 7159-	
S/BD	Açıklama	Tarih - Yevmiye	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
Satış	01/03/1972 T.DEN İTİBAREN 10 (ON) SENE MÜDDETLE TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 06/06/1972 YEV: 3746	06/06/1972 - 3746	--
Satış	3952 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI İTİLSİNA TEK GENEL MOD. LEHİNE KİRA ŞERHİ: 21/12/1987 YEV: 6961	21/12/1987 - 6961	--

Raporlayan: 201091Nurcan
 BOYUN
 İKİNCİ BAŞKAN
 21.11.2011

İMAR DURUM BELGESİ

T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 2011/1286 Tarih: 01.02.2011		Adı : İŞ GAY. YAT. ORT. AŞ. Soyadı:	Adres:	Yazın Dilekçeye Karşılıktır.	
İmar Durumu ve inşaat şartları mer'i imar planı mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile müracaat esnasında Fen İşleri Müdürlüğü'nce tasdikli foseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, Harita Müdürlüğü'nden alınacak imar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en-boy kesitleri eklenecektir.					
		<p>*İstanbul Otopark Yönetmeliğine tabiidir. *1 ve 17 parsellerdeki eski eser komşuluğundan dolayı kuruldan görüş alınarak imar uygulaması yapılabilecektir. *Plan notları III B-8-3 maddesine göre projeler Asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak. Yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı Geçmemek üzere irtifalar belirlenecektir. Yapılanma koşulları asgari sokak ölçeğinde Hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları Neticesinde ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenir.</p> <p>*Plan notları ekliktir.</p>			
Mer'i İmar Planı		Bina Yüksekliği		İnşaat Nizamı BITISIK	
Adı - Paftası : KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Derinliği		Bina Sahası Emsali %	
Tasdik Tarihi 21.12.2010		Ön Bahçe Mesafesi		İnşaat Sahası Emsali	
Ölçeği 1/1000		Yan Bahçe Mesafesi		İmar Şartları	
Gabari İstikamet No		Arka Bahçe Mesafesi		Cephe 0	
Bulunduğu Bld. Şb. BEYOĞLU		Kot Alınacak Nokta yön.		Saha 0	
Mahalle Adı KOCATEPE MAH.		a-Konut Sahasında b-Ticaret ve Konut c-Ticaret		d-Beş yıllık Programda Değildir	
Caddesi/Sokak Adı CUMHURİYET CADDESİ		İmar planında tahsis edildiği alan: TURİZM+KONAKLAMA			
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	
	11	408	24	579,61 m ²	
İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.					
Raportör	Adı: NURİ Soyadı: KILIÇ	İmza	İmar Ruhsat Bürosu Amiri	Adı: ÖZDEN Soyadı: YUMURTACI	İmza
İmar ve Şehircilik Bürosu Amiri	Adı: MEHMET Soyadı: KARAASLAN	İmza	İmar ve Şehircilik Müdürü	Adı: MEHMET ALI Soyadı: KIPSOZ	İmza

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Beyoğlu 34433 İmarat
044 0 190
+90(212) 232 81 00

.. 1. 72011

SAYI : M.34.6.BEB.36/2011-6685 60 3670 6-136740
BİRİMİ : Ruhsat Bürosu 9-8279
KONU : 408 ada, 24 parsel.

06 Ekim 2011

İSTANBUL II NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE

- İLGİ: a) 31.05.2011 gün ve 6685 sayılı dilekçe.
b) 10.09.2008 tarih ve 2051 sayılı kurul kararı.

Beyoğlu, Kocatepe Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, 408 ada, 24 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede ve 21.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında bitişik nizam, Turizm+Konaklama alanında kalmakta olup, plan notlarının III.B.8.3 maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifalar belirlenecektir. Yapılanma koşulları asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları neticesinde ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

İlgi (b) kurul kararıyla tasdikli 2 bodrum+zemin+7 normal katlı projeye Belediyemizce 27.05.2011/02-41 sayılı yapı ruhsatı verilmiştir.

Parsel ilgilileri bu kez de mer'i plan irtifasında hazırladıkları teklif projenin Kurula sevkini talep etmektedir. Teklif proje mer'i plan, plan notları ve imar mevzuatına göre incelenmiş olup, uygun görüşle yazımız ekinde gönderilmektedir.

Mer'i plan ve plan notlarının ilgili maddesine göre tetkiki ve gereği hususunu bilgilerinize rica ederim.



İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

EK: 1) 1 takım proje.

11. SERTİFİKASYONLAR



