

# Vakıf Gayrimenkul Değerleme

## DEĞERLEME RAPORU

### REVİZE



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, HALASKARGAZİ MAHALLESİ,  
680 ADA, 14 PARSEL, SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART  
DAHİLİNDE YER ALAN 1 BB NOLU "ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)"

VASIFLI TAŞINMAZ

KASIM 2015

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-16 nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	:	14.10.2015 - 597951
<b>RAPORUN KONUSU</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 numaralı parselde Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli K Apart vasıflı ana taşınmazda kain zemin kat, 1 bağımsız bölüm nolu "Asma katlı lokanta (Kiler) " vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	23.11.2015
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	:	24.11.2015 / 597951
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO</b>	:	26.07.2016 / 597951 - Rev.
<b>SAHİBİ</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	:	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	:	Değerleme konusu Taşınmazın 23.10.2015 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde YÖNETİM PLANI: 27/08/1974 Tarih 0 Yevmiye dışında herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 29.12.2003 tarihli,1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret+Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planında H=8 kat, (Hmax=28,50 m) irtifada blok nizam Konut+Ticaret alanında kalmaktadır. Söz konusu 14 parselde komşu 680 ada 13 ve 15 parseller tescilli eski eser olduğundan ve 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurul Kararı'na göre, uygulamada İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınacaktır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	:	Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli K apart" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde kain bina dahilinde yer alan, 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 nolu "Asma katlı lokanta (kiler)" vasıflı bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli K apart" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde kain bina dahilinde yer alan, 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 nolu "Asma katlı lokanta (kiler)" vasıflı bağımsız bölüme değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. <b>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 8.300.000-TL</b> (Sekizmilyonüçyüzbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 42.000-TL</b> (Kırkikibin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 504.000-TL</b> (Beşyüzdörtbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Kadir Levent KOCAELİ ( SPK LİSANS NO: 402351)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:**

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkulün Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4.7.1- Olumlu Faktörler
  - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
  - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
  - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
  - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

## **BÖLÜM 6 SONUÇ:**

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
  - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
  - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
  - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

## **EK 1**

## BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-16 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 24.11.2015 tarihinde, 597951 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 26.07.2016 tarihinde, 597951-Rev. rapor numarası ile revize edilmiştir.

### 1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli K apart" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde kain bina dahilinde yer alan, 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 nolu "Asma katlı lokanta (kiler)" vasıflı bağımsız bölümün yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan revize değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

### 1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bahadır Erdil tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından 26.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 24.11.2015 tarihinde hazırlanmış ve 26.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli K apart" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde kain bina dahilinde yer alan, 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 nolu "Asma katlı lokanta (kiler)" vasıflı bağımsız bölümün UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri**; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

#### 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-16 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde şirketimiz tarafından 26.07.2016 tarihinde, 597951-Rev. rapor numarası ile revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

#### 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

## BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

### 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme**, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefrik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme** 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon** ve **Diyarbakır'** da **2 Şubesi** bulunmaktadır.

**Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK)** mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

*Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA*



## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkule, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ilk çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

### Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
<b>Genel Toplam:</b>		<b>100</b>	<b>743.000.000,00 TL</b>

## 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli K apart" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde kain bina dahilinde yer alan, 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 nolu "Asma katlı lokanta (kiler)" vasıflı bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

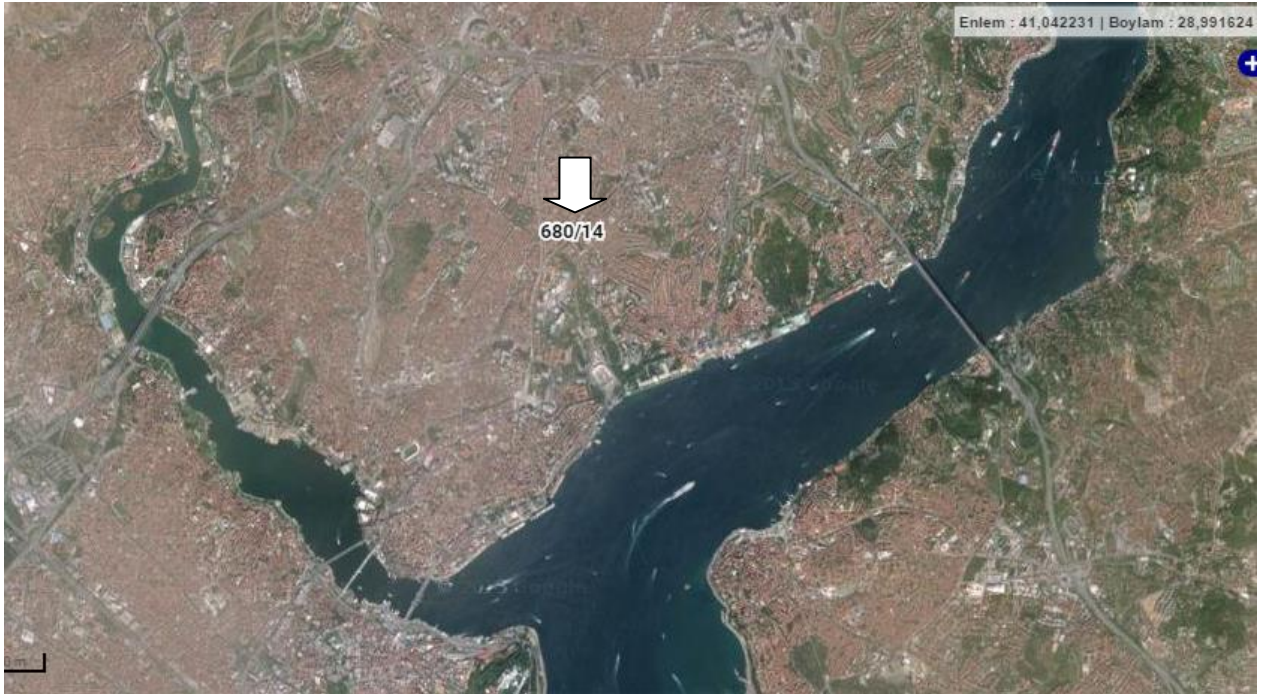
## **BÖLÜM 3: DEğERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi içerisinde, Rumeli Caddesi'ne cephele konumda bulunan No:5-5A kapı numaralı bina dahilinde 1 bağımsız bölüm nolu "Asma katlı Lokanta (kiler)" vasıflı bodrum + zemin + asma katlı banka şubesi olarak kullanılan bölümdür. Taşınmazın tamamı mahallinde T. Halk Bankası İstanbul Nişantaşı Şubesi olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu Nişantaşı bölgesi İstanbul İli'nin moda - tekstil ticaret bölgesi olarak da bilinmektedir. Yapılaşma bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; Nişantaşı City's AVM, Fevziye Mektepleri Işık Okulları, Nişantaşı Rüştü Uzel Kız Meslek ve Teknik Lisesi, Teşvikiye Camii, Maçka A. Tuncel Anadolu Teknik Lisesi, Nuri Akın Anadolu Lisesi ve İTÜ Maçka Kampüsü, Maçka Parkı, Harbiye Açık hava Müzesi, Cemil Topuzlu Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfü Kırdar Kongre Merkezi bulunmaktadır. Taşınmaz, merkezi konumda, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım kara yolu ile çok kolaydır.

**KROKİ:**







İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Şişli	Halaskargazi	680	14	221,50 m2	Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli k apart	-	64

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)


Tüm hakları Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne aittir. Sorgulama sonucu sunulan görüntüler bilgilendirme amaçlı olup, başka bir amaç için kullanılamaz.  
Görüntü ©2015 CNES / Astrium, DigitalGlobe Kullanım Şartları Harita hatası bildirin

### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Şişli
<b>Köyü</b>	--
<b>Mahallesi</b>	Halaskargazi
<b>Sokağı</b>	--
<b>Mevkii</b>	--
<b>Pafta No</b>	64
<b>Ada No</b>	680
<b>Parsel No</b>	14
<b>Yüzölçümü</b>	221,50 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayri. Niteliği</b>	Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli k apart
<b>B. Bölümün niteliği</b>	Asma katlı lokanta (kiler)
<b>Arsa Payı</b>	300/1000
<b>Katı</b>	Zemin
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	1
<b>Sayfa No</b>	1627
<b>Cilt No</b>	17
<b>Tapu Tarihi</b>	02.11.2010
<b>Yevmiye No</b>	13324
<b>Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Hissesi</b>	Tam
<b>Edinme Sebebi</b>	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz için 23.10.2015 tarihinde alınan Takbis belgesi üzerinde aşağıdaki kısıtlayıcı olmayan beyana rastlanılmıştır.

- *Beyan: YÖNETİM PLANI: 27.08.1974 TARİH YEVMIYE:0*
- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

### 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

#### ➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu taşınmaz; kat mülkiyeti kurulmuş, 1 nolu bağımsız bölüm niteliği "Asma katlı lokanta (kiler)" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ **İmar Pafta Sureti;**

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Şişli Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ **Yapı Ruhsatı Belgeleri**

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Muayene ve kullanma İzni Raporu Belgesinde Belirtilen Ruhsat (İlgili Belge Dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır) 27.09.1973 Tarih 5920 nolu yapı Ruhsatı Belgesi,

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 08.11.1974 Tarih, 6177 sayılı bodrum + zemin + asma + 7 normal katlı bina için verilmiş Yapı kullanma izin Belgesidir.

➤ **Mimari Proje**

Şişli Tapu Müdürlüğünde Kat Mülkiyetine esas İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 02.08.1973 tarih, 73/5920 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

### **3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, Şişli Halaskargazi Mahallesi, 64 pafta, 680 ada, 14 parsel sayılı yer, 29.12.2003 tarihli,1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H=8 Kat, (Hmaks=28,50 m.) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.

Söz konusu 14 parsele komşu 680 ada, 13 ve 15 parseller tescilli eski eser olduğundan ve 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurul Kararına göre 680 ada, 14 parselde İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan karar alınarak uygulama yapılabilir.





T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )

**Ruhsat ve Proje Birimi**

Sayı : 2015-14654-R-1893958/40608

Konu :

16 Kasım 2015

Sayın : Kadir Levent KOCAELİ  
Eti Mah. Ali Suavi Sokak N0: 11  
Maltepe/İSTANBUL

**İLGİ** : 26.10.2015 tarih, 2015/14654-R-1893958 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, HALASKARGAZI Mahallesi, 64 pafta, 680 ada, 14 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli –Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H=8 kat, (Hmax=28.50m.) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.

Söz konusu 14 parselde komşu 680 ada, 13 ve 15 parseller tescilli eski eser olduğundan ve 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurul Kararı'na göre 680 ada, 14 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınarak uygulama yapılabilir.

Plan sureti ve Plan Notları yazımız ekinde olup, bilgi edinilmesini rica ederim.

Haluk GÖZTEPE  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

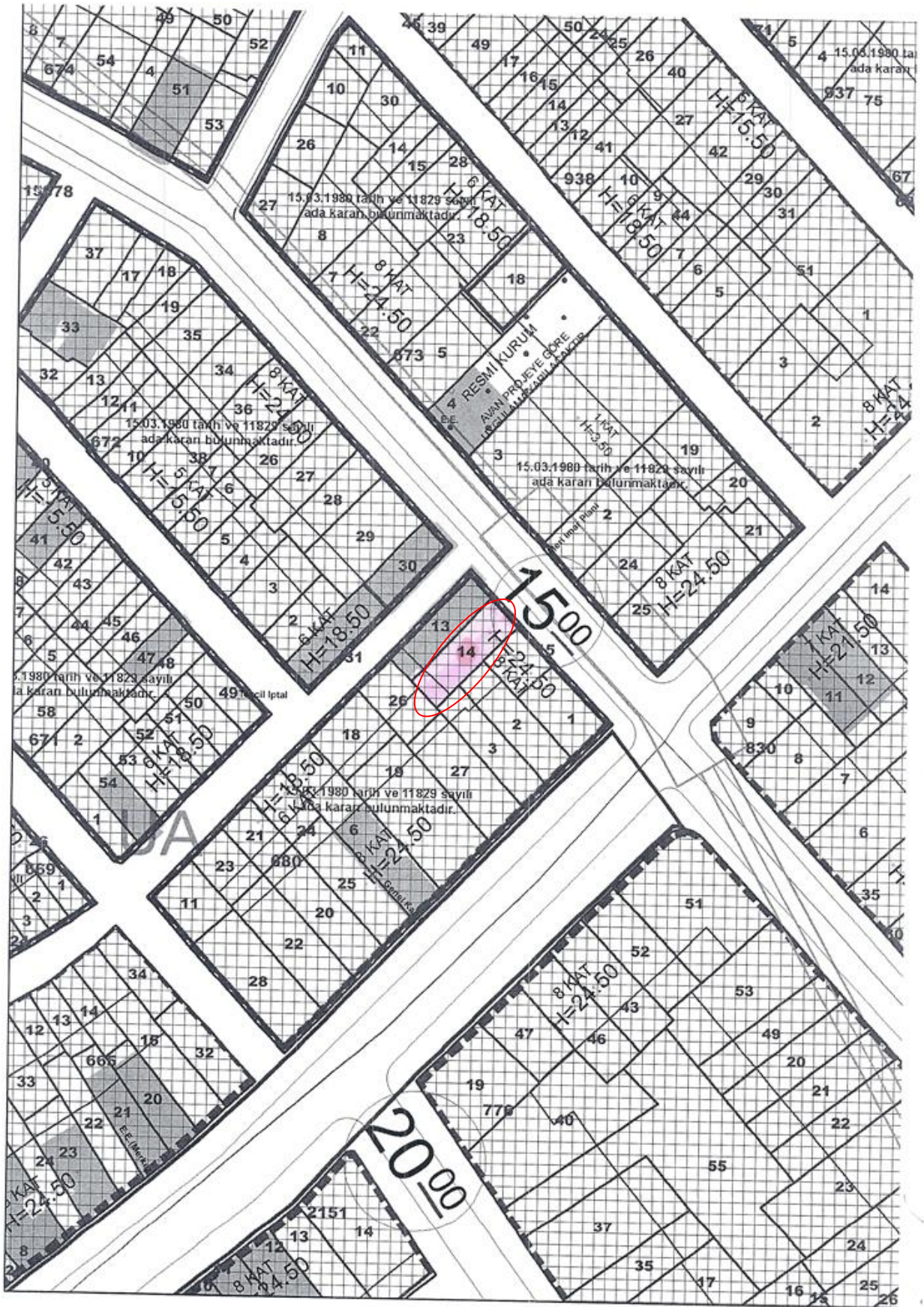
**EK** : Plan notları ve Plan Sureti



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Adres : Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No: 8 Şişli – İSTANBUL  
Tel: 0212 708 88 88 E-mail: imarplanlama@sislibelediyesi.com







### **3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı**

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 29.12.2003 tarihli,1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanında, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve ticaret + Konut alanlarında kat yükseklikleri hakkında tadil planında H=8 kat, (Hmax=28,50m) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Eski eser komşuluğu nedeni ile ada kararı bulunmakta olup, uygulamada İstanbul II numaralı koruma kurulundan görüş alınacaktır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 02/11/2010 tarih ve 13324 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

### **3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu**

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

### **3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

## **BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

#### **İstanbul İli**

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2007 yılında 12.573.836 olan İstanbul nüfusu, 2008 yılında 12.697.164, 2009 yılında 12.915.158 ve 2010 yılında da 13.255.685 kişi olmuştur. 2014 yılı TÜİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km<sup>2</sup> olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan

İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir. Yaklaşık 14 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır. Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° 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. Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 -

1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

## **Tarihi**

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir.M.Ö. 5500 yıllarına ait fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nin, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nin, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

## **Coğrafya ve İklim**

### **Coğrafya**

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. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

## İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 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.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

## Şişli,

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

## Etimoloji

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topografik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

## Tarih

İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yy'da kurulduğu ileri sürülür. Eremya Çelebi Kömürcüyan'a göre 17. yy'da Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinden bağlar

ve bostanlar yer alıyordu. Balmumcu Çiftlik-i Hümayun'u Şişli'ye kadar uzanıyordu. 18. yy'ın sonlarında Teşvikiye Camii'nin bugünkü yerinde bir mescit olduğu bilinir. Bu caminin avlusundaki III. Selim'in diktirdiği nişan taşı 1790/91 tarihlidir. Mekteb-i Harbiye, Maçka Silahhanesi gibi askeri yapılar, Fransızlara ve Ermenilere ait kilise, okul ve mezarlıklar, yerleşme alanınının 19. yüzyıldan başlayarak Harbiye, Pangaltı ve Maçka'ya doğru yayılmaya başladığını gösterir. Abdülmecid döneminde (hükümdarlığı 1839-1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki yurtlarından olan birçok göçmen Şişli'nin hemen kuzeydoğusunda bulunan arpa tarlaları ve dutlukların olduğu alana yerleştirildiler. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir. 1870'te çıkan Büyük Beyoğlu Yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kagir binalara taşınmışlardır. 1870'lerde, Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında geniş bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin (Bomonti Bira Fabrikası) kurulması ve Şişli Etfal Hastanesi'nin açılışı da 1890'lara rastlar. Gene 19. yy'ın son çeyreğinde Harbiye, Nişantaşı ve Teşvikiye'de birçok konak inşa edilmeye başlamıştır. Taksim'den yapılan atlı tramvay seferleri ilk kez 1881'de Şişli'ye kadar uzanmış, 1913'te elektrikli hale gelen tramvay hattının daha fazla uzatılmasına ihtiyaç olmadığı düşünülerek tramvay deposu da (bugün Cevahir Alışveriş Merkezi) Şişli ile Mecidiyeköy arasında inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet de 1911'de açılmıştır.

### **Nişantaşı**

Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi. 1950'li yıllardan itibaren başlayan İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kağıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Gene yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde

Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliklepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kağıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü). Bomonti çevresindeki fabrikalar çoğalırken, Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu.

1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgah olarak oturan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkezleri haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgah olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü.

### **Coğrafya**

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli pennelemleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır. Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergah aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkarılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesi'nin yayıldığı alanda son bulur. İlçenin ana eksenini oluşturan

Beyoğlu platosunda yükselteler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

## **Eğitim ve Sağlık**

Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 14 okulöncesi eğitim kurumu, 36 ilköğretim okulu ve 29 ortaöğretim kurumu vardır. Nişantaşı Anadolu Lisesi (eski English High School), Notre Dame de Sion Fransız Lisesi, Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi (eski Nişantaşı Kız Lisesi), Saint Michel Lisesi, Şişli Anadolu Lisesi ilçedeki köklü ortaöğretim kurumlarıdır.

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Marmara, Yıldız Teknik, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim, Nişantaşı ve Okan üniversiteleri ile Kavram ve Şişli meslek yüksekokullarının bazı yerleşkeleri ilçe sınırları içinde bulunmaktadır. İlçe sınırları içinde 2 devlet hastanesi (Şişli Etfal Hastanesi ve Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi), 18 özel hastane, 201 eczane ve 3 huzurevi bulunmaktadır. II. Abdülhamid tarafından 1898'de henüz 8 aylıkken ölen kızı Hatice Sultan'ın anısına yaptırılmış olan Şişli Etfal Hastanesi, Türkiye'nin ilk çocuk hastanesi ve modern hastaneciliğin uygulandığı ilk sağlık kurumudur. Etfal Hastanesi ile birlikte Şişli'nin en eski sağlık kurumlarından biri olan Fransız Lape Hastanesi Türkiye'nin ilk modern psikiyatri hastanesidir.

## **Ulaşım**

Mecidiyeköy metrobüs durağı üstgeçidinden metrobüs hattının görünümü İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır. Dolmabahçe'de İnönü Stadı'nın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir



bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kâğıthane Tüneli'yle birleşmektedir. Yenikapı-Haciosman metro hattının (M2 Hattı) önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka-Taşkılla teleferiği 1993 yılında hizmete girmiştir. İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

## **Ekonomi**

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

## **Nüfus**

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişidir. Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler. Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.

\*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve [tr.wikipedia.org](http://tr.wikipedia.org) resmi web siteleri.

## 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

### 4.2.1-Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının

2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

#### **4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

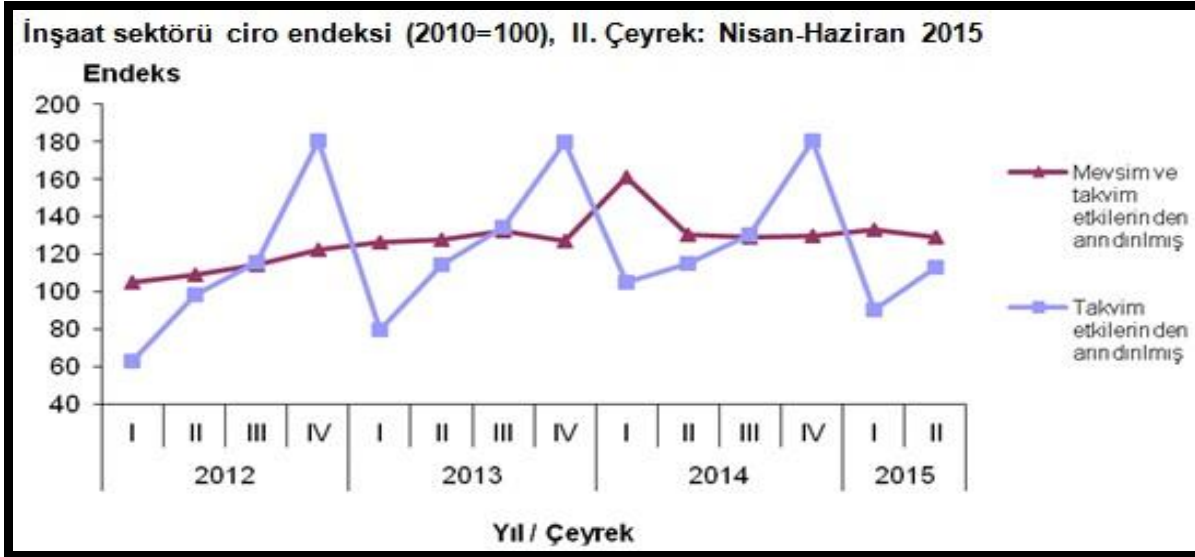
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotifi" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

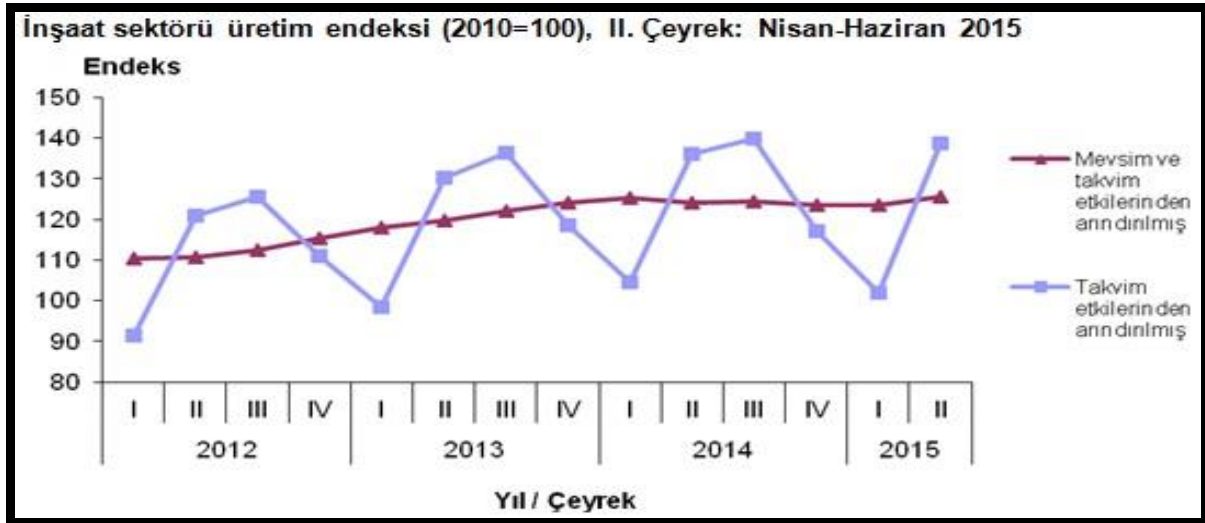
#### **İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



**İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	138,6	1,8	125,5	1,5

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

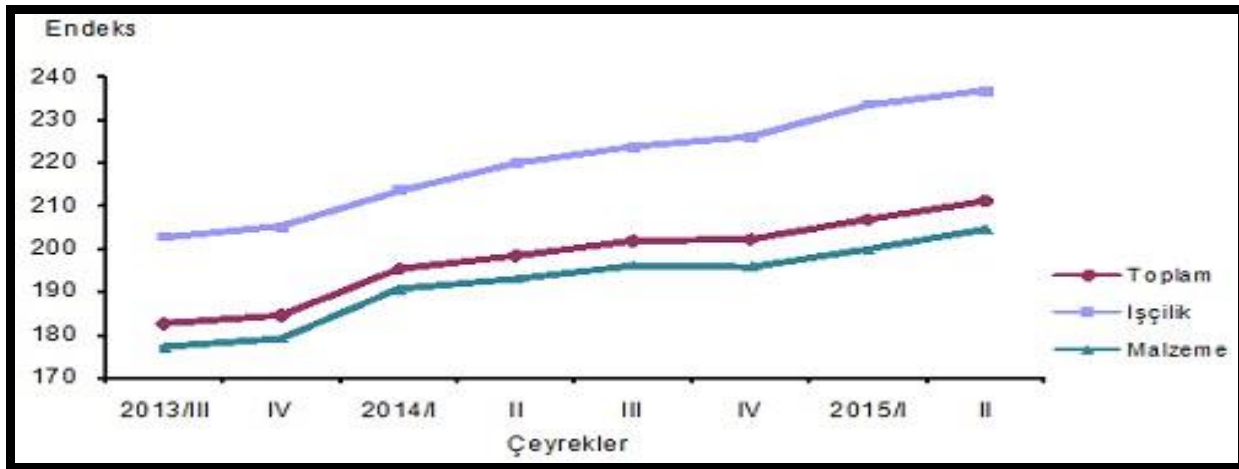
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

### Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015

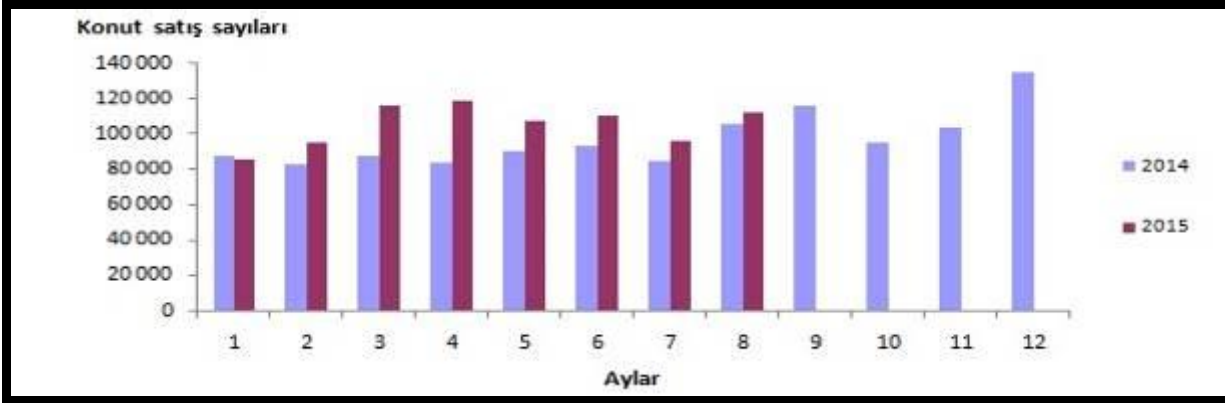


### Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının

düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2014-2015



**İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti** Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015



### Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



### **Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

### **İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

### **Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.**

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

### **Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015**

#### **Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.**

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

#### **Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;**

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 48,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m<sup>2</sup>'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m<sup>2</sup> (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m<sup>2</sup> (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m<sup>2</sup> (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m<sup>2</sup> (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m<sup>2</sup> (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m<sup>2</sup> (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m<sup>2</sup> (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(1)</sup>	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.



### Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,8 milyon m<sup>2</sup>'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m<sup>2</sup> (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m<sup>2</sup> (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m<sup>2</sup> (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m<sup>2</sup> (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m<sup>2</sup> (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m<sup>2</sup> (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m<sup>2</sup> (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(1)</sup>	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette

anamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

## **SONUÇ VE BEKLENTİLER**

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği arttırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama

kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

*Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), <http://file.setav.org>,*

#### **4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Taşınmazın genel durumu itibariyle değerlendirme tarihinde değerlemesini etkileyen herhangi olumsuz yada sınırlayıcı faktör belirlenmemiştir.

#### **4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

#### 4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kain "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli k apart" vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + asma kat + 7 normal katlı bina yer almaktadır. Binanın bodrum + zemin + asma katı banka olarak, 1.,2.,3.,4.,5.,6. ve 7. Normal katları mesken olarak kullanılmaktadır.

Elektrik, doğalgaz, kalorifer, asansör tesisatlı taşınmazın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyalı, çatısı ahşap üzeri kiremit kaplıdır. Değerlemeye konu 1 bağımsız bölüm nolu "Asma katlı lokanta (kiler)" nitelikli taşınmaz bodrum katta, zemin katta, Asma katta yer almakta olup, zemin kattan giriş almaktadır. Banka kat mülkiyetine esas mimari projesi ile uyumlu olup,

**Bodrum katı** yaklaşık 55 m<sup>2</sup> alanlı, merdiven, kasa dairesi, arşiv mahalleri şeklinde,

**Zemin katı** yaklaşık 176 m<sup>2</sup> alanlı giriş holü, banka servis holü, muhasebe, merdiven, mutfak, bay-bayan lavabo-wc mahalleri şeklinde,

**Asma katı** yaklaşık 161 m<sup>2</sup> alanlı, galeri boşluğu, merdiven, ofis, müdür odası, sistem odası, 1 servis alanı mahalleri şeklinde dizayn edilmiştir.

Bankanın bodrum + zemin + asma katı Nişantaşı şube birimlerince kullanılmaktadır. Bankanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi granit + seramik, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin katta granit + banka hol alanlarında laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan asma tavan + plastik boyalıdır. Asma katta zemin döşemeleri granit + laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan asma tavan + plastik boyalıdır. Pencereler Alüminyum doğrama, kapılar ahşap kapıdır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 1 bağımsız bölüm nolu Asma katlı lokanta (kiler) toplam yaklaşık **392 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır.

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima (Bağımsız)
Klima Sistemi	: ---
Asansör	: Bina da 1 adet
Yangın Merdiveni	: Yok
Kapalı Garaj	: Yok
Kapalı Devre Kamera Sistemi	: Var
Jeneratör	: Var

#### **4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

#### **4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4.7.1- Olumlu Faktörler**

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Rumeli Caddesi'ne cepheli konumda olması.
- ▲ Relamasyonunun iyi özellikte olması

#### 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ✔ Tescilli eski eser komşuluğu olması nedeni ile uygulamada koruma kurulu kararı gerekmesi
- ✔ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- ✔ Bina yaşı
- ✔ Taşınmazın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı dikkate alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

#### 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik Taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mlk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşıkr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastrada kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gereklisi tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, Taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

### 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

### 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.



### 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

### 4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

### 4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

#### 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

#### **SATILIK İŞ YERİ VE KOMPLE BİNA EMSALLERİ**

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m <sup>2</sup>	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, Rumeli Caddesinde, 33 yıllık 8 katlı binanın 5. katı, içi yenilenmiş 3+1, homeofis 220 m <sup>2</sup> ofis 950.000 USD bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	2.734.480,00 TL	220	12.429,45 TL	Erica Emlak 0 (532) 527 49 93
Satılık Büro					
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, Rumeli Caddesinde, 40 yıllık 7 katlı binanın 4.katı 3+1, 130m <sup>2</sup> alanlı daire/ofis 1.350.000TL bedelle satılıktır	1.350.000,00 TL	130	10.384,62 TL	Nişantaşı Emlak 0 (535) 832 14 28
Satılık Ofis					
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, Valikonağı ışıklarda, 5 katlı binanın zemin katında vitrinli showroom 3 bölüm/odalı toplam 200m <sup>2</sup> alanlı showroom 2.000.000USD bedelle satılıktır	5.756.800,00 TL	200	28.784,00 TL	Prestij GM 0 (536) 550 65 01
Satılık Dükkan					
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda, Rumeli Cadde paraleli, Zafer sokakta, 30 yıllık , 40m <sup>2</sup> bodrum + 40m <sup>2</sup> zemin + 40m <sup>2</sup> asma katlı toplam 120m <sup>2</sup> alanlı 925.000 USD bedelle satılıktır.	2.662.520,00 TL	bodrum (1/10) 40m <sup>2</sup>	4.650,00 TL	ARS GM 0 (542) 330 20 51
Satılık Bina			zemin 40m <sup>2</sup>	46.500,00 TL	
			asma (1/3) 40m <sup>2</sup>	15.500,00 TL	
EMSAL 5	Taşınmaz civarında, Rumeli Caddesinde, 110m <sup>2</sup> bodrum + 110m <sup>2</sup> zemin + 110m <sup>2</sup> asma toplam 330m <sup>2</sup> alanlı dükkan 3.500.000USD bedelle satılıktır.	10.074.400,00 TL	Bod (1/10) 110m <sup>2</sup>	6.390,00 TL	Güvenal Emlak 0 (536) 267 39 15
Satılık Dükkan			Zem 110m <sup>2</sup>	63.900,00 TL	
			Asma 1/3 110m <sup>2</sup>	21.300,00 TL	
EMSAL 6	Taşınmaza yakın konumda, yan bodrum kat kumaşçıya hitap eden 110m <sup>2</sup> dükkan 1.350.000 USD bedelle satılıktır.	3.885.840,00 TL	110	35.325,82 TL	Yelgen Emlak 0 (537) 321 50 21
Satılık Dükkan					

1 USD: 2,8784 TL

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Emsal 4 ve 5 in değerlemeye konu gayrimenkule göre daha iyi sayılabilecek konum ve şerefiye özelliklerine sahip olmaları sebebiyle değerlerinin ekspertize konu gayrimenkule göre yüksek olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 64.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alındığında; Hali hazırda binanın bir bütün halinde olması banka şubesi olarak kullanılması gibi faktörler göz önüne alınarak satışa konu olması durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)	
Bodrum	55	3.300	181.500	180.000
Zemin	176	35.000	6.160.000	6.160.000
Asma	161	11.544	1.858.584	1.860.000
<b>TOPLAM</b>	<b>392</b>		<b>8.200.084</b>	<b>8.200.000</b>

Ekspertize konu bağımsız bölümün ortalama (tüm katları dikkate alınarak) 18.000-25.000-TL/m<sup>2</sup> bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümün değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Satış Değer Takdiri</b>		
<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Satış Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Satış Değeri (TL)</b>
<b>392</b>	<b>20.918</b>	<b>8.199.856 ~ 8.200.000</b>

**KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ**

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m <sup>2</sup>	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
				TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1	Taşınmaza yakın konumda, Vali Konağı Caddesi 42 yıllık 10 katlı binanın 2.katı toplam 400 m <sup>2</sup> alanlı köşe ofis 9.000 USD/Ay bedelle kiralıktır	25.905,60 TL	400	64,76 TL	Space GM 0 (554) 897 27 64
Kiralık Dükkan					
EMSAL 2	Taşınmaza yakın konumda, aynı Rumeli Caddesinde, 160m <sup>2</sup> bodrum + 160m <sup>2</sup> zemin + 160m <sup>2</sup> asma kat toplam 480m <sup>2</sup> alanlı dükkan 30.000USD/Ay bedelle kiralıktır	86.352,00 TL	Bodrum (1/10) 160 m <sup>2</sup>	38 TL	Kaandan GM 0 (533) 518 16 28
Kiralık Dükkan			Zemin 160 m <sup>2</sup>	377 TL	
			Asma (1/3)	126 TL	
			160 m <sup>2</sup>		
EMSAL 3	Taşınmaza yakın konumda, 30 yıllık binanın 2.katında, 1+1, 55 m <sup>2</sup> ofis 1.500 TL bedelle kiralıktır	1.500,00 TL	55	27,27 TL	Kale GM 0 (505) 128 21 61
Kiralık Ofis					
EMSAL 4	Taşınmaza yakın konumda, Vali Konağı Caddesinde, 300 m <sup>2</sup> dükkan 15.000 USD bedelle kiralıktır	43.176,00 TL	300	143,92 TL	Kale GM 0 (505) 128 21 61
Kiralık Ofis					

1 USD: 2,8784 TL

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 377-TL/Ay' ya kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu Taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	TL/m <sup>2</sup>	Değer (TL)	
Bodrum	55	19	1.045	1.050
Zemin	176	175	30.800	30.800
Asma	161	63	10.143	10.150
<b>TOPLAM</b>	<b>392</b>		<b>41.988</b>	<b>42.000</b>

Toplam (ortalama) 100-110 TL/m<sup>2</sup>/Ay bedel aralığında kiraya sunulabileceği sonucuna varılmıştır. Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümün değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Kira Değer Takdiri</b>		
<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Kira Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kira Değeri (TL)</b>
<b>392</b>	<b>107</b>	<b>41.944 ~ 42.000</b>

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

#### **4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)**

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %6,00 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

<b>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri</b>				
<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aylık Kira Değeri, (TL/Ay)</b>	<b>Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl</b>	<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>Kira Değerine Göre Taşınmazın Satış Değeri (TL)</b>
<b>392</b>	<b>42.000,00 TL</b>	<b>504.000 TL</b>	<b>6,00%</b>	<b>8.400.000 TL</b>

<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>		
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre</b>	<b>Gelir indirgeme Yöntemine Göre</b>	<b>Her İki Yöntemin Ortalaması</b>
8.200.000 TL	8.400.000 TL	8.300.000TL
<b>SONUÇ OLARAK NİHAİ DEĞER</b>		<b>8.300.000 TL</b>

#### **4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

#### **4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

#### **4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bağımsız bölümün katı ve kattaki yeri kat mülkiyetine esas projesi ile uyumludur. Taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde, tam mülkiyet halinde değerlendirilmiş olup, değer takdiri 1 nolu bağımsız bölüm için yapılmıştır.

#### **4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün mimari projesine uygun olarak ticari işletme olarak kullanılması göz önüne alınarak değer yapılmıştır.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış, faal bir yapı bulunduğu ve değerlendirme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması sebebiyle proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.

#### **5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri**

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

### **5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilerek yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

### **5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, “b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan yapı kullanma izin belgesi mevcut yapının tamamına ilişkin “yapı kullanma izin belgesinin” olması ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması sebebiyle Portföye alınması uygun bulunmuştur. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “bina” olarak yer alacağı kanaatindeyiz.

### **5.5- KDV Oranları**

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

### 6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 02.11.2010 tarih, 13324 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kâin "Sekiz kat bir lokanta yedi meskenli k apart" vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 bağımsız bölüm numaralı "Asma katlı lokanta (kiler)" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

### 6.2.1- Satış Değeri Takdiri

KDV HARIÇ		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
8.300.000	2.883.546	2.707.640

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
9.794.000	3.402.585	3.195.015

### 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
42.000	504.000	175.097	164.416

### 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Değeri 4B (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta değeri
392,00	860 TL	337.120 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 24.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Bahadır ERDİL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401085



Kadir Levent KOCAELİ  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402351

24.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;



	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.8669	2.8784
EURO	3.0532	3.0654

## **EKLER**

- Tapu Fotokopisi,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Harita (plan) örneği,
- İmar Plan Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısı,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

### **EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf		
	İlçesi	ŞİŞLİ						
	Mahallesi	HALASKARGAZI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü			
64	680	14	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 2489889		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
5.000.000,00		ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)		300/1000	-	ZEMİN	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamanı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:27/08/1974						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1332-	17	1627		02/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile zeminin tapu kütüğüne tescim edilmediği. ** Tebliğat Kanunu Hükmüleri gereği, tapu kütüğüne tescim edilmiş olsa bile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:17:01	2015-30122	20151023-826-F00484	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mulkiyeti	Yüzölçüm	221,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24898894	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: )- (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	300/1000	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ASMA KATLI LOKANTA (KILER)	
Mahalle / Köy Adı	HALASKARGAZI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1627	Ana Taşınmaz Nitelik	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART	
Ada / Parsel	680 / 14	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	3 / 449	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:27/08/1974		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 13324		

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 10:40

1

**TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ**



T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(Mali Hizmetler Müdürlüğü)

Sayı: 13768

2.7.2015

Konu:

Sayın: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İLGİ: 26.10.2015 Tarih ve 15701-1893968 Kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen; Şişli ilçesi, 19 Mayıs Mah. Halaskargazi cad. Tapunun 129 pafta, 954 ada, 62 parsel sayılı 200,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın 2015 yılı arsa m2 birim değeri 19.960,45 TL ve Meşrutiyet Mah. Rumeli Cad. Tapunun 64 pafta, 680 ada, 14 parsel sayılı 221,50 m2 yüzölçümlü taşınmazın 2015 yılı arsa m2 birim değeri 18.909,90 TL olup, Emlak beyan suretleri yazımız ekindedir.

Bilgilerinize arz olunur.

Halil ÖZTÜRK  
Mali Hizmetler Müdürü



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Adres: - Merkez Mah. Darülaceze Cad. No: 8- Şişli / İst.  
Tel&Fax: 0 212 708 88 88-212 320 81 67



**T.C.**  
**ŞİŞLİ BELEDİYESİ**  
**Emlak Vergi Bildirim Sureti**  
**(Beyan Suret Raporu)**

Site Adı : \_\_\_\_\_

**Dönem : 2014**

Arşiv Dosya Numarası : \_\_\_\_\_ Mükellef Sicil No : **622655**

Vergi Numarası : \_\_\_\_\_ 4560466076

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

T.C Kimlik No	0
Soyadı veya Ünvanı	HALK GAYRİMENKUL YAT.
Adı	-
Baba Adı	-
Anne Adı	-
Doğum Yeri / Tarihi	-
Nüfusa K. Olduğu Yer	-
Uyruğu : TC	Cinsiyeti : Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>
Cilt No : _____	Aile Sıra No : _____ Sıra No : _____

KAMETÇİ ADRESİ	Mahalle / Semt	YUKARI DUDULLU/ŞERİFALİ
	Cadde	-
İŞ ADRESİ	Sokak	ERTUĞRULGAZİ SK
	Kapı / Daire	1/1
İŞ ADRESİ	İl / İlçe	İSTANBUL/ÖMRANİYE
	Mahalle / Semt	-
İŞ ADRESİ	Cadde	-
	Sokak	-
İŞ ADRESİ	Kapı / Daire	-/-
	İl / İlçe	-/-

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-
MESKENLER	Binaların Rayıç Bedelleri Toplamı	Vergilendirme Dönemleri	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayıç Bedeli	Vergi Oranı	Odenecek Vergi Tutarı	
2014	1.348.642,75	2014	0,00	1.348.642,75	0,004	5.394,57	
2015	1.416.816,64	2015	0,00	1.416.816,64	0,004	5.667,27	
2016	0,00	2016	0,00	0,00	0,000	0,00	
2017	0,00	2017	0,00	0,00	0,000	0,00	

<b>TABLO</b>	
Tarhiyat Türü	NORMAL
Beyannamenin Veriliş Tarihi	04/01/2011
Beyan No / Sıra No	6879117 / 1

Beyannamenin Veriliş Nedeni	<input checked="" type="checkbox"/>
Genel Beyan	<input type="checkbox"/>
Değişiklik Beyanı	<input type="checkbox"/>
Açık	<input type="checkbox"/>
Adı Soyadı :	
İmza :	

26/10/2015

Aslı Gıbrır

ESKİ KAPI NO :5A

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

ARSAYA AİT BİLGİLER		AÇIKLAMA	
1) Bulunduğu köy veya mahallenin Adı		HALASKARGAZI	
2) Cadde ve Sokakı		RUMELİ CD.	
3)Site Adı / Bina Adı		/ ŞİŞEK APT.	
Kapı / Daire / Blok No		5 A-	
4)Bağımsız Bölüm No / UAVT No(DASK)	4640	0	
5) Pafta	65		
	Ada / Parsel	680/14	
Cilt / Sahife No.	/		
Tapu Daire No.	1		
6) Bina Arsasının Alanı (m <sup>2</sup> )	221,50		
7) Binaya ait arsa payının oranı ve m <sup>2</sup>	300/1000-1/1	66,45	
8) İnşaatın türü	BETONARME		
9) İnşaatın sınıfı	1.SINIF		
10) Kullanış Şekli	DİĞER TİCARETHANE VE		
11) İnşaatın bitim tarihi	01/01/1981		
12) İktisap Tarihi	02/11/2010		
13) Kısıtlılığın başlangıç tarihi			
14) Muafiyetin başlangıç yılı ve süresi			
15) Hisseli ise hisse nispeti	1/1		
16) Beyan tarihindeki rayıç bedeli	1.348.642,75		
17) Vergiden Muaf Miktar	0,00		
18) Vergiye Tabi Rayıç Bedel	1.348.642,75		
19) Binanın Yüz Ölçümü	222,00		

ASGARI BEYANIN HESABI

20)Sokak Rayıç Değeri	18.000,00
21)Beyan Hesap Yılı	2014
22) İnşaatın m <sup>2</sup> maliyet bedeli	886,39
23) Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	222,00
24) Binanın inşaat maliyet bedeli (21x22)	196.778,58
25) Varsa kalorifer farkı (23x%8)	15.742,29
26) Varsa asansör farkı (23x%6)	11.806,71
27) Kalorifer ve asansör inşaat maliyet bedeli	224.327,58
28) Aşınma payı indirimi	71.784,83
29) Asgari bina inşaat maliyet bedeli (26-27)	152.542,75
30) Asgari arsa değeri (Hisse Değeri)	1.196.100,00
31) Arsa dahil binanın asgari beyan değeri	1.348.642,75

Düzenleyen  
26/10/2015  
ULKAY TEKELİ

## TAŞINMAZA AİT EMLAK BEYANI



**İSTANBUL BELEDİYESİ**  
 İmar ve Plânlama Müdürlüğü  
 İskân Şubesi  
 Sayı ...6177...

Müracaat tarihi : 20.10.1974  
 Müracaat No. su : 6177/6103/6178  
 Muayene tarihi : 1.11.1974  
 Yapı sahibinin adı : Mustafa ZİYAZ

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Şişli, Halâskârgazi mah. Rumeli cad.	64	680	14	-	5920	27.9.1973	5920

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1.bodrum + zemin + asma kat + 7 normal katlı inşaatın mahallen tetkikinde, tamamlandığı görülmüş olup kullanılabilmesine dair rapordur.

No : Bodrum katta, sığınak, kapıcı, kalorifer ve Lokantaya ait kiler, Zemin katta, 2.sınıf Lokanta ve mutfak, Asma katta Lokantaya ait asma kat ve kapı kontrol bürosu, 7 normal katta birer daire vardır. İşbu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

*Erkan Çelikkol*      *Cihat Başaran*      *Ayhan Kılıçaslan*  
 Y. Mühendis      Doktor      Y. Mimar

ŞİŞLİ..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

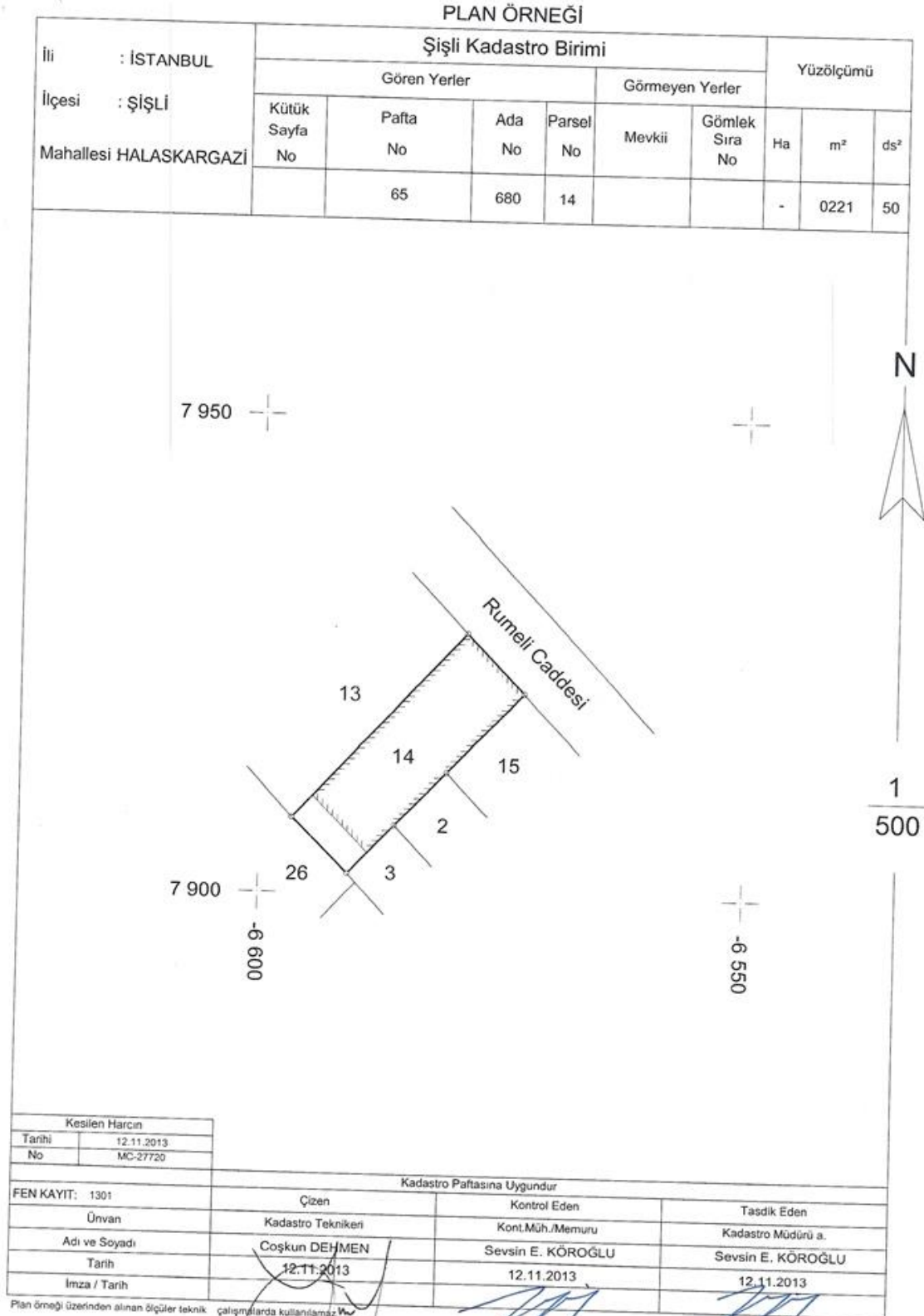
Arif GÜZELBETGİ  
 İsk. Şb. Şefi

8 Kasım 1974

8 Kasım 1974  
 Necdet ERBAĞDAR  
 İmar ve Plânlama Md.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ





HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )

**Ruhsat ve Proje Birimi**

Sayı : 2015-14654-R-1893958/40608

Konu :

16 Kasım 2015

Sayın : Kadir Levent KOCAELİ  
Eti Mah. Ali Suavi Sokak N0: 11  
Maltepe/İSTANBUL

**İLGİ** : 26.10.2015 tarih, 2015/14654-R-1893958 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, HALASKARGAZI Mahallesi, 64 pafta, 680 ada, 14 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli –Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H=8 kat, (Hmax=28.50m.) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.

Söz konusu 14 parsel komşu 680 ada, 13 ve 15 parseller tescilli eski eser olduğundan ve 15.03.1980 tarih, 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurul Kararı'na göre 680 ada, 14 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınarak uygulama yapılabilir.

Plan sureti ve Plan Notları yazımız ekinde olup, bilgi edinilmesini rica ederim.

Haluk GÖZTEPE  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

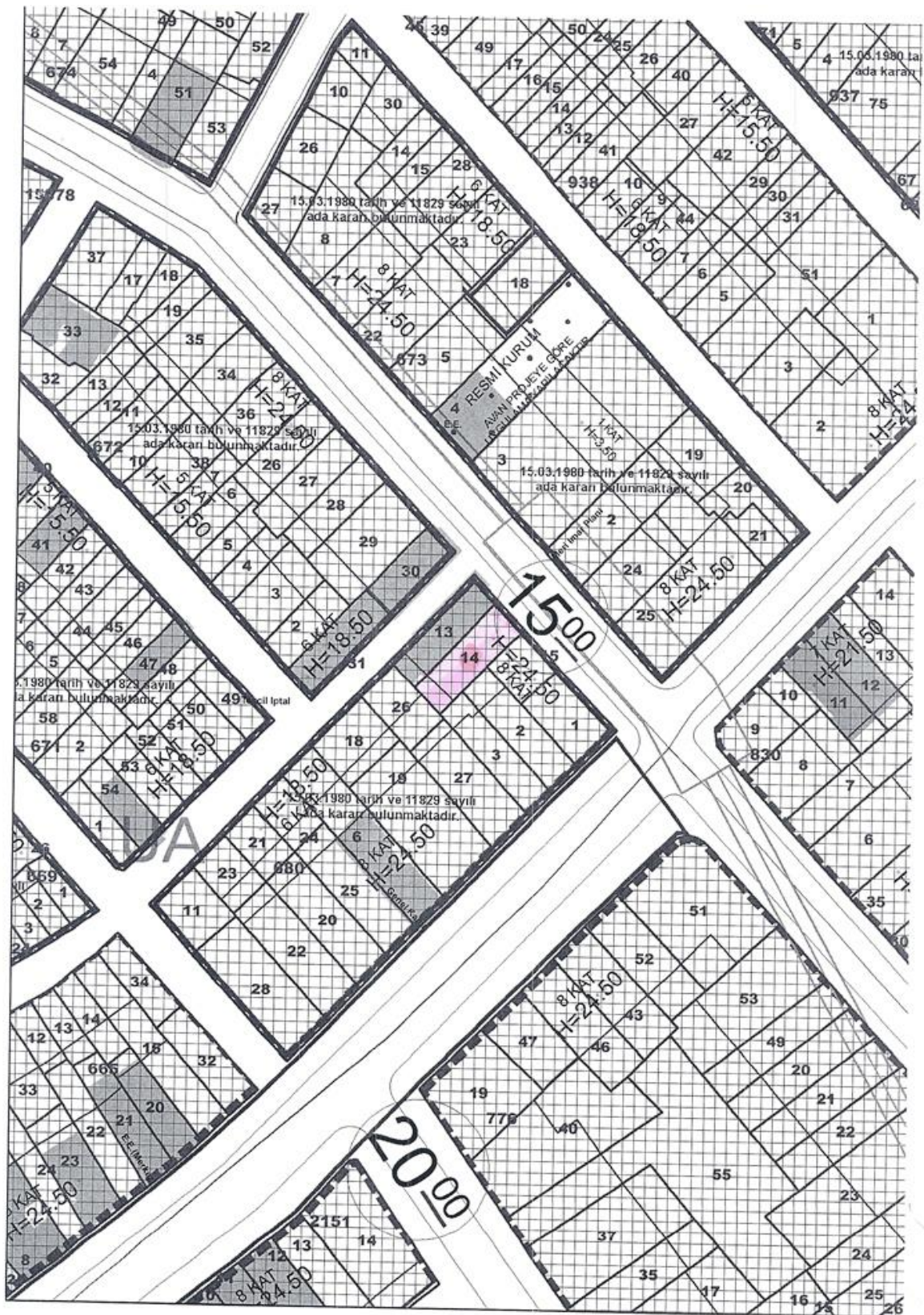
**EK** : Plan notları ve Plan Sureti



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Adres : Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No: 8 Şişli – İSTANBUL  
Tel: 0212 708 88 88 E-mail: imarplanlama@sislibelediyesi.com







**ŞİŞLİ - MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER :**

- 1- DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNİ GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2- EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESİS, RESMİ TESİS (EMNİYET, İTFAİYE, TELEFON SANTRAL MERKEZİ, TEAŞ ALANI, TEDAŞ ... VB.), KATLI OTOPARK VB. KAMUYA AIT DONATI ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK, VERİLEN İNŞAAT İSTİKAMETİNE UYMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 1- ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER GÜVENLİK BÖLGELERİ YASAĞI VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- 3- 2- RADAR GÖRÜŞÜ ÖZÜN ENGELENMEMESİ İÇİN YÜKSEK KATLI GÖKDÖLEN TİPİ YAPILARA İNŞAAT RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ MAKAMLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKLİDİR.
- 4- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA; DEPREM SONRASI KULLANIMI ZORUNLU OLAN TEHLİKELİ MADDE İÇEREN, İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI, HERTÜRLÜ EĞİTİM KÜLTÜR, SAĞLIK, DİNİ, ASKERİ, RESMİ, İDARİ, HABERLEŞME, İLETİŞİM, ENERJİ, ULAŞIM, TURİZM VB. TESİS ALANLARINDA KAMUYA AIT HER TÜRLÜ YAPILARDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLUJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 5- İMAR DURUMU ELVERİŞLİ OLAN YAPI ADALARINDAKİ BİNALARIN ARKA BAHÇELERİNDE VE ADA İÇLERİNDE PARSELLERİN 1/35'İNİ BİRLEŞTİRMEK SURETİYLE VE İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDI İLE ADA İÇİ OTOPARK VEYA YEŞİL ALAN-PARK DÜZENLENEBİLİR. YEŞİL ALAN-PARK DÜZENLENDİĞİNDE; ZEMİNALTI KATLI OTOPARK OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR. BU PARSELLERDE 1/35'LİK ARSA PAYLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6- TİCARET+KONUT VE TİCARET ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ ONAYLANMASINDAN SONRA; 2 EYLÜL 1999 GÜN, 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN, PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERE AIT OLARAK BELİRLENEN DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK BULUNDUĞU ADANIN VE ÇEVRENİN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN İSTİKAMET ALINMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE "ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ", "ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ" VE "ÖZEL KATLI OTOPARK" YAPILABİLİR.
- 7- İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KORUNMASI GEREKLİ OLAN YAPILARDA K.T.V.K. KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- YERİNDE AHŞAP VEYA 19 YÜZYIL MİMARİ ÖZELLİĞİ TAŞIYAN ANCAK HENÜZ İSTANBUL 1 NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMEMİŞ OLAN PARSELLERDE KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 9- BU PLANDAN ÖNCEKİ MERT MEVZİLİ İMAR PLANINA TABİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA, İMAR KANUNUN 23. MADDESİ GEÇERLİDİR.
- 10- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMAK ŞARTIYLA AKARYAKIT İSTASYONU TESİS EDİLEBİLİR. AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN İLGİLİ KURULUŞ GÖRÜŞLERİ OLUMSUZ OLURSA, İÇİNDE BULUNDUKLARI YAPI ADASININ ŞARTLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 11- AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI GİBİ ALANLARIN ALTINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMUYA AIT KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 12- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT; ORTAK ALAN (SİĞİNAK, KOMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK, ... VS.) OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 13- EMSAL VERİLEN ALANLARDA İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.
- 14- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEAŞ-TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 15- İSKİ'YE AIT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ'DE KAYDI BULUNMAYAN, BELEDİYESİNCE VEYA HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYNE KORUNACAKTIR. ANCAK GEREKLİ OLAN DURUMLARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINARAK BU TESİSLERDE DEĞİŞTİRME VEYA DEPLASE YAPILABİLİR.



- 16- İSKİYE AIT VEYA İSALE HATLARI DIŞINDA YERİ DEĞİŞECEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE BEDELLERİ KARŞILANACAK VE İNŞAAT SAFHASINDA BAŞLAMADAN ÖNCE İSKİYE MÜRACAAT EDİLECEKTİR.
- 17- İSKİYE AIT VEYA DSİ TARAFINDAN, İSKİYE DEVREDİLMİŞ İSALE HATLARININ KORUMA BANTLARINDAKİ SERVIS YOLLARI, İMARYOLU OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. ANCAK İSALE HATLARI ÜZERİNDEKİ ENİNE GEÇİŞLER İÇİN, İSKİ GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 18- AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA; AKARYAKIT TANKI DEPO VE FOMPASININ YÜZ ALDIĞI CEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN İSKİYE AIT MEVCUT VE PLANLANAN ATIK SU, İÇME SUYU İSALE VE ŞEBEKE BORULARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN AKARYAKIT TANKI İLE İSKİYE AIT BORULARIN EKSENİ ARASINDA EN AZ 5 00 M. YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR.
- 19- DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
- 20- 22.10.2001 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN BULUNARAK ONANAN JEOLOJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜTLER SONUCU YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDAKİ RAPORA GÖRE:
- UA İLE GÖSTERİLEN ALANLAR YERLEŞİME UYGUN OLAN ALANLARDIR. PARSEL BAZINDA, PARSELİN BULUNDUĞU ALANI KAPSAYAN ZEMİN ETÜDLERİ İLGİLİ MÜHENDİSLERCE YAPILACAKTIR.
  - OA1, ÖAZ, ÖA3, ÖA4 İLE GÖSTERİLEN ÖNEMLİ ALANLARDA; YERİNDE VE/VEYA LABORATUARLARDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLOJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUCU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ MÜHENDİSLER TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKLİDİR.
  - UOA İLE GÖSTERİLEN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA ZORUNLULUK HALİNDE ADA VE ADALAR BAZINDA HAZIRLANACAK JEOLOJİK-JEOTEKNİK RAPORLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 21- YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE GAYRİ SİHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AĞUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ TÜM KANUN, KARARNAMÉ, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 22- ÇATI-ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 23- İNŞAAT EMSALI UYGULAMASI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 24- AÇIK VE KAPALI ÇIKIMLAR EMSALE DAHİLDİR.
- 25- TASDİK HUDUDU DAHİLİNDEKİ YOLLARIN GERÇEKLEŞMESİNİ SAĞLAMAK AMACI İLE KAMU ELİNE GEÇEN YOL ALANLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.
- 26- BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE 29.12.2003 T.T. 1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MERKEZ VE ÇEVRESİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 27- BİNALARA KOT VERİLMESİ:
- 1- BLOK VEYA BLOKLAR BİRDEN FAZLA YOLDAN CEPHE ALMIYORSA;
    - 1.1- ÖN BAHÇE MESAFESİ 6 METREDEN (6 METRE DAHİL) AZ İSE YOLDAN KOT VERİLİR.
    - 1.2- ÖN BAHÇE MESAFESİ 6 METREDEN FAZLA İSE BLOĞUN ÖN CEPHE ORTALAMASINDAN KOT VERİLİR.
    - 1.3- AYNI PARSEL DAHİLİNDE BİRDEN FAZLA BLOK BULUNMASI HALİNDE 1:1 VE 1:2 ŞARTLARI BÜTÜN BLOKLAR İÇİN AYRI AYRI GEÇERLİDİR.
  - 2- BİRDEN FAZLA YOLDAN YÜZ ALAN BLOKLARA 1.DERECEDEKİ YOLDAN KOT VERİLİR.
    - 2.1- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU YAYA YOLUNA GÖRE 1.DERECEDEDİR.
    - 2.2- İKİ YOLDAN GENİŞ OLANI 1.DERECEDEDİR.
    - 2.3- GENİŞLİĞİ NE OLURSA OLSUN TRAFİK YOLU KULDESAK İLE BİTEN YOLA GÖRE 1.DERECEDEDİR.
    - 2.4- AYNI GENİŞLİKTE OLAN BİRDEN FAZLA TRAFİK VEYA YAYA YOLUNDAN CEPHE ALAN BLOKLARA KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.
- 28- PLANDA GÖSTERİLEN İSTANBUL-TAKSİM-4 LEVENT ARASI METRO GÜZERGAHI ALANINDA;
- 1- YERELAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TEKNİK İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
  - 2- METRO İNŞAATI İÇİN PARSEL İLGİLİLERİ İLE YAPILAN MEVCUT PROTOKOL GEREĞİ VE İRTIFAKLANDIRILACAK OLAN PARSEL KISIMLARI DAHİL EDİLMEK SURETİYLE BU PARSELLERDE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN İNŞAAT EMSALI UYGULANACAKTIR.
  - 3- METRO YA İRTIFAK TESİS EDİLECEK ALANIN ZEMİN ÜSTÜ PARSEL SAHİPLERİNİN TASARRUFUNDA KALACAK VE BU ALANLARDA METRO GİRİŞ-ÇIKIŞLARI VE BACALARI DIŞINDA ÇARŞI VE DÜKKAN GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ ANCAK METRONUN ZEMİN ALTINDAKİ KISIMLARI VE BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTISININ SAĞLANMASI YAPILABİLİR.
  - 4- METRO GÜZERGAHI ÜZERİNDE YEŞİL ALAN "METRO İSTASYON NOKTALARI", "AKTARMA NOKTALARI" VB. GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AWAN PROJYE GÖRE YAPILACAKTIR. AWAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.
- 29- 1- PLANLARDA OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AIT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİN MÜRACAATI VE RUHSAT, MÜLKİYET VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARINA YÖNELİK İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİN ALTI, ZEMİN ÜSTÜ, ASANSÖRLÜ)" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM TRAFİK VE DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.
- 2- "ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ-BEYOĞLU-KAĞITHANE İLÇELERİNDE KARA YOLU TUNELİ FİZİBLİTE ETÜT VE AWAN PROJESİ" İLE İLGİLİ OLARAK "PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ KARAYOLU TUNELİNİN AWAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN GÜZERGAHI, UYGULAMA PROJESİ İLE KİŞİNLİK KAZANACAK OLUP UYGULANMASI, UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR."
  - 3- "PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI SEMATİK OLUP, KESİN GÜZERGAH BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AWAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK; AWAN PROJENİN TAMAMLANMASINI MÜTEAKİBEN ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINARAK PLANLARA İŞLENECEKTİR."
- 30- PLAN ALANI İÇERİSİNDE BELEDİYELERİN MÜLKİYETİNDEKİ KÜLTÜR TESİSLERİ FONKSİYONUNA AYRILMIŞ OLAN ALANLARIN TASARRUF VE MÜLKİYET HAKLARI BELEDİYELERDE KALACAKTIR.
- UYGULAMA HÜKÜMLERİ :
- A- TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA;
- 1- TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS VB. KONAKLAMA TESİSLERİ SINEMA, TİYATRO, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.
  - 2- TİCARET+KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET ALANI, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ, İSTENİRSE BÜTÜN KATLAR TİCARET ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 3- PLANDA TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA (E=...) YAPI EMSALI VERİLEN PARSELLERDE;
- 1- İRTİFAH SERBESTTİR.
  - 2- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAX. TAKS: 0.35 MİN. TAKS= 0.25, ZEMİN KATLAR İÇİN MAX. TAKS: 0.50 MİN. TAKS: 0.35DİR.
  - 3- KAT YÜKSEKLİKLERİ 4 METREYİ AŞAMAZ. ANCAK ZEMİN KATLARDA BU KOŞUL ARANMAYACAKTIR.
  - 4- H= 15.50 METRE YÜKSEKLİKTEN SONRAKİ KATLAR İÇİN HERHANGİ BİR ŞEKLDE KOMŞU MESAFESİ ARTTIRMA KOŞULU ARANMAYACAKTIR.
  - 5- ÖN-YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5.00 METREDİR.
  - 6- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 METRE OLACAKTIR.
  - 7- ŞİŞLİ BOYÜZÜRE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE #0.00 KOTU BÜYÜKDERE CADDESİNDEN ALINACAKTIR.
  - 8- BLOK EBATLARI SERBESTTİR.
- 4- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK VE BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- B- KONUT ALANLARINDA;
- PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİNE, KAT YÜKSEKLİKLERİNE VE BAHÇE MESAFELERİNE AIT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- C- TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL);
- BU ALANLARDA DAHA ÖNCE ONANMIŞ PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ÖZEL HÜKÜMLER:
- 1- ŞİŞLİ -105 PAFTA, 845 ADA, 121 PARSELİN #0.00 KOTUNUN ALTINDA KATLI OTOPARK #0.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE 17.4.1968 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KAYDI İLE KÜLTÜR TESİSLERİ ÇARŞI LOKANTA KAFE GİBİ TESİSLER İLE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İÇERİĞİNE GÖRE UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK SURETİYLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3-3.1- 298 PAFTA, 2524 ADA, 1 VE 2 PARSELLERİN TAMAMI "TRANSFER MERKEZİ ALANIDIR.

3.2- BU ALAN TRANSFER MERKEZİ OLARAK TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ, TAKSİ DURAK, PARKİRDE, OTOPARK ALANI VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE VEYA KÜLTÜR KONGRE MERKEZİ VE VEYA BÜRO, HİZMET, OTEL, VE VEYA APART OTEL, KONUT VE VEYA RESİDENCE FONKSİYONLARINI İÇERMEKTEDİR. BU ALAN ÜZERİNDE VERİLECEK FONKSİYONLAR AVAN PROJESİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR. BELEDİYE BAŞKANLIĞININ ONAYINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3- H= SERBEST, E=3 OLUP, BLOK EBATLARI SERBESTTİR.

3.4- 800 ARAÇ KAPASİTELİ BELEDİYEYE TAHSİSİ PARKİRDE ALANI (PARSEL MALIKI HARİCİ), 35 ARAÇLI LASTIKLI TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI DEPO ALANI, 15 ARAÇ KAPASİTELİ OTOBÜS-MİNİBÜS PERON YERİ, 1 ADET TAKSİ DURAK ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ PARKİRDE ALANI VE TOPLU TAŞIMA PERONUNUN YAKIT İHTİYACINI KARŞILAYACAK VE SADECE TRANSFER MERKEZİNE HİZMET EDEREK, DIŞA KAPALI Bİ HOUSE LİNİTE YERİNİN PARSEL VE YAPILACAK YAPI İÇİNDEKİ KONULUM VE YERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEK OLUP, BU HUSUSTA EMSAL DIŞI KALAN PARKİRDE ALANI DİŞİNDE TOPLU TAŞIMA PERON ALANI VE DEPO ALANI KADAR ALAN, AYRICA KULLANILAN EMSALDEN DOĞULACAKTIR. BU MADDEDEKİ FONKSİYONLARIN KULLANIMI HUSUSUNDA PARSEL MALIKI İLE DEPOLAMA ALANI VE PERON YER ADETLERİ İLE İLGİLİ BİRİMLERİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TEKRAR ETÜT EDİLECEK VE İŞLETME PLANI İLE MÜŞTEREK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

3.5- ZEMİNALTI KULLANIMLAR, TÜM YAPI ALANLARINDAKİ GALERİ BOŞLUKLARI VE TESİSAT KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.6- ZEMİNALTI TRANSFER MERKEZİ İLE İLGİLİ TÜM FONKSİYONLAR YER ALABİLİR, BU FONKSİYONLARIN DAĞILIMI AVAN PROJE İLE TAYİN EDİLECEK OLUP, ZEMİN ALTI EMSAL DIŞI BU ALANLAR, 5 KATI AŞMAK KAYDI İLE İSKAN EDİLEBİLİR.

3.7- TRANSFER MERKEZİ FONKSİYONLARININ TÜMÜNÜN BİR ARADA KULLANILMASI VEYA AYRI AYRI KULLANILMASI VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ AVAN PROJEDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KAYDI İLE VE AVAN PROJE TADİLATI İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.

3.8- SADECE MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAN ÇEKME MESAFESİ 30 METRE OLACAK ŞEKİLDE AVAN PROJE DÜZENLEMESİ YAPILACAK VE BLOK EBATLARI SERBEST OLACAKTIR. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 18.02 MADDESİ VE AVAN PROJELERİN ONAYLANMASINA DAİR 2. MADDESI HÜKÜMLERİ AYRICA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPI KOTU DA MECİDİYEKÖY YOLU TARAFINDAKİ CEPHEDEN ALINACAKTIR.

4- ŞİŞLİ- 58 PAFTA (ESKİ 418) 1199 ADA 230 PARSEL ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANIDIR. 4046 SAYILI KANUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA BAŞBAKANLIK ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULUNUN 06.04.2005 TARİH VE 2005/98 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.

4.1- İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE MOTEL BENZERİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA VB. KULLANIMLAR İLE YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4.2- E= 3.00 Hmax: 36.50 METREDİR.

4.3- ÖNBAHÇE MESAFESİ 15.00 METRE, YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİ 10.00 METREDİR.

5- ŞİŞLİ- 131 PAFTA, 1905 ADA, 218 PARSEL (FRANSIZ LAPE HASTANESİ) SAYILI YER ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR. SÖZ KONUSU PARSELDEN İFRAZ HATTI GEÇİRİLMİŞ OLUP, K.T.V.K. KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

6- ŞİŞLİ- 93 PAFTA, 1759 ADA, 8-9-10 PARSELLERDE (LÜTFİ KIRDAR KONGRE SARAYI-CEMAL REŞİT REY KONSER SALONU) 02.02.2001 ONANLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

7- TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+MOTEL) NDA 95 PAFTA 808 ADA, 2 PARSEL, 14.08.2002 ONANLI PLANA GÖRE, 95 PAFTA 808 ADA, 4 PARSEL, 22.10.1990 ONANLI PLANA GÖRE, 93 PAFTA, 1759 ADA, ESKİ 56, YENİ 64 PARSEL 01.08.1985 - 23.12.1985 ONANLI PLANLARA GÖRE, 181 PAFTA, 932 ADA, 30 PARSELDE İSE 11.03.2004 ONANLI PLANA GÖRE 95 PAFTA, 769 ADA, 1 PARSELDE MERİ PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8-1- ŞİŞLİ 99 PAFTA, 830 ADA, 3 PARSEL TİCARET+TURİZM ALANIDIR.

8.2- TİCARET +TURİZM ALANINDA TAKSİ SINIRLAMASI YOKTUR, MEVCUT TEŞEKKÜLE UYMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.

8.3- TİCARET+TURİZM ALANINDA Hmax= 24.50 METREDİR.

8.4- TİCARET+TURİZM ALANINDA BÜRO, OFİS, İŞ MANİ, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO SALONU, APART KONUT, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.

8.5- UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

8.6- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

9-0-1- ŞİŞLİ MERKEZ MAHALLESİ 315 PAFTA, 2087 ADA, 1 VE 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR İLE 2085 VE 2087 ADALAR ARASINDAKİ KADASTRAL YOLUN BULUNDUĞU ALAN RESMİ HİZMET ALANIDIR.

9.2- RESMİ HİZMET ALANINDA ADLİYE SARAYI YAPILACAKTIR.

9.3- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9.4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ONAYLATILACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9.5- EMSAL E= 3 OLACAKTIR.

9.6- BOORUM KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

9.7- 40.00 KOTU AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

10- 63 PAFTA, 679 ADA, 18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,81 PARSEL LERDE VE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜNDE SÜLEYMAN NAZİF SOKAĞI'NIN YOL KOTUNUN ALTI KAT OTOPARKI, YOL KOTU VE ÜZERİ ÇOÇUK BAHÇESİ VE SOSYAL TESİSLER SAHA SİDİR, 63 PAFTA, 679 ADA, 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ MEVCUT İSE, YİNE 82 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ 13,14,15,16,17,79 PARSELLER DİNİ TESİS

BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.

11-1- ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER TURİZM+TİCARET VE KİSMEN YOL ALANIDIR.

2- TURİZM+TİCARET ALANLARINDA: OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, SİNEMA, TİYATRO, EĞLENCE MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3- YAPILANMA KOŞULLARI E= 3.00, H= SERBEST ŞEKLİNDEDİR.

4- ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER, KAĞITHANE 8744 ADA, 14 PARSELİN TURİZM +TİCARET ALANINDA KALAN KISMI İLE TEVHİD EDİLECEKTİR.

5- EMSAL HESABI BRÜT PARSELLER ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

6- BOORUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

7- EN FAZLA 3 BOORUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.

8- YAPI ŞİŞLİ 304 PAFTA, 1947 ADA, 6-7-52-78 PARSELLER ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE OLACAKTIR. BU ALAN ÜZERİNDE YAPI ÇEKME MESAFELERİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN 10 M. DİĞER CEPHELERDEN 5 M. DİR.

9- ALANIN TAMAMI, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA ZEMİN ALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

10- METRO İSTASYONUNA ZEMİN ALTINDAN BAĞLANTI YAPILABİLİR.

11- UYGULAMA AŞAMASINDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE 1. HAVA KUVVET KOMUTANLIĞI (EŞKİŞEHİR), 15. FÜZE ÖS KOMUTANLIĞINDAN (ALEMDAĞIŞT.) GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE BU GÖRÜŞLERİ UYGULANACAKTIR.

12- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

-BLOK ÖNERİLMİŞ İMAR ADALARINDA YER ALAN, PARSELLERDE İRTİFALARI VE TOPLAM İNŞAAT HAKLARI DEĞİŞMEMEK ÜZERE, MÜNFERİDEN VEYA TEVHİD İLÇESİNDE HAZIRLANACAK BLOK ETÇÖKNE

- ŞİŞLİ-ONRILARI İÇİNDE YER ALAN MERİ NAZIM İMAR PLAN NOTLARI İLE YÖNETMELİK ARASINDAKİ ÇELİŞKİNİN GİDERİLMESİ İÇİN 29.12.2003 ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ 2 NOLU PLAN PAFTASINDA "1. VE 2. BOORUM KATLAR İSKAN ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-ÇOLAKDERE FİYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANININ 2 NOLU PAFTASINDA 22 NOLU PLANLAMA ALANINDA BOORUM KATLARINDA YÖRÜKLÜTE BULUNAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR." ŞEKLİNDE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.

11.04.2010 TASDİK TARİHİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN TADİLİ NOTU: 33-PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, ÇEVRESİNDE (SAĞLIK İTİFAVE İLETİŞİM HABERLEŞME VB...) TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLENERİNİN YAKIN ALANINDA AÇIK ALAN, MEYDAN YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA

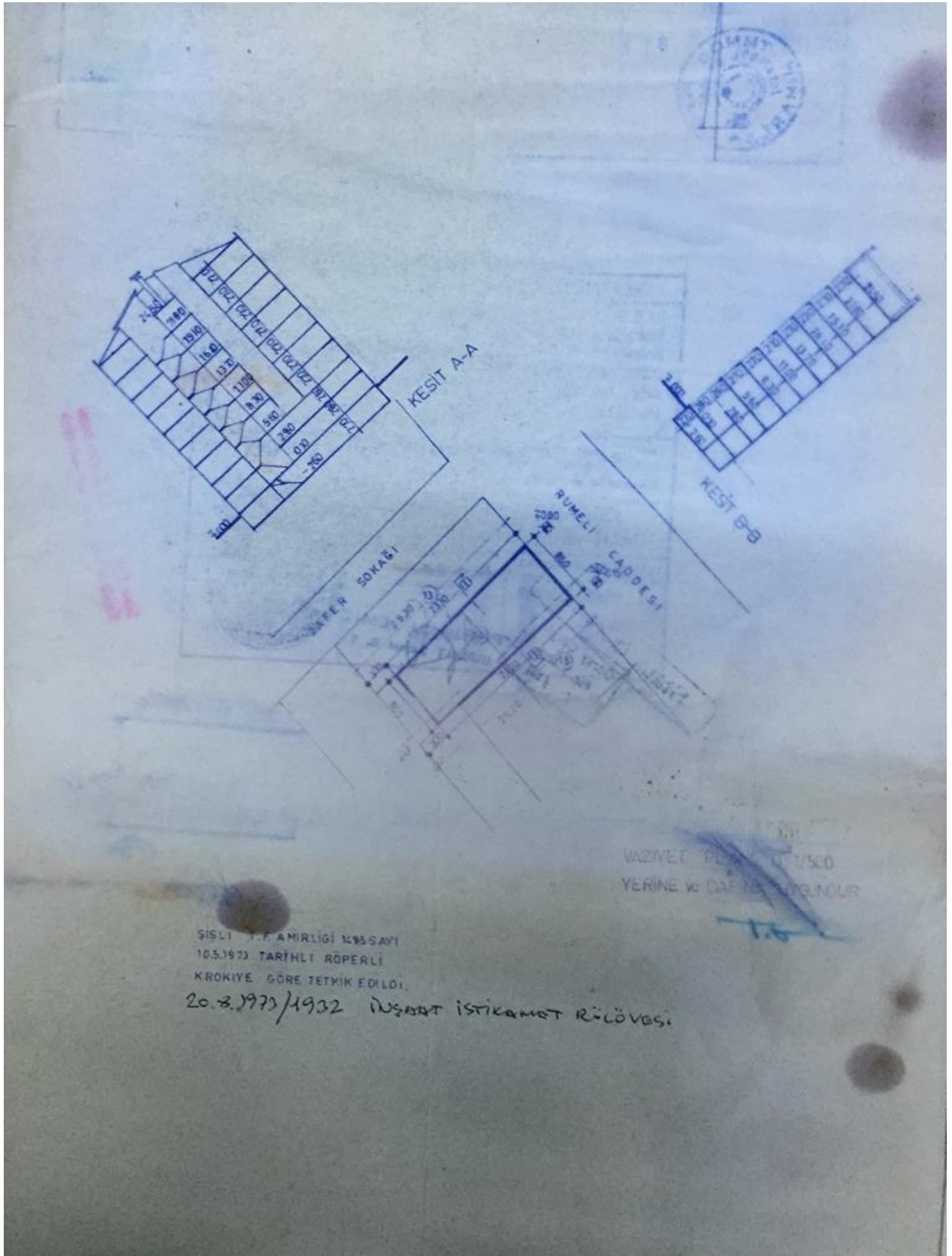
17.01.2014 T. TARİHİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU TADİLİ İLE 01.06.2013 GÜN 28664 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN PLANLI ALANLARIN TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAGINA DAİR YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA, ŞİŞLİ İLÇE SINIRLARI İÇİNDE UYGULANMAKTA OLAN MERİ İMAR UYGULAMA PLANI PLAN NOTLARI İLE MERİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATLARININ PLAN NOTLARINDA YER ALAN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ İBARESİNDEKİ "İSTANBUL" İFADESİNİN İPTAL EDİLEREK YERİNE "MERİ" İFADESİ GETİRİLMİŞTİR.

## İMAR PLAN ÖRNEĞİ VE PLAN NOTLARI



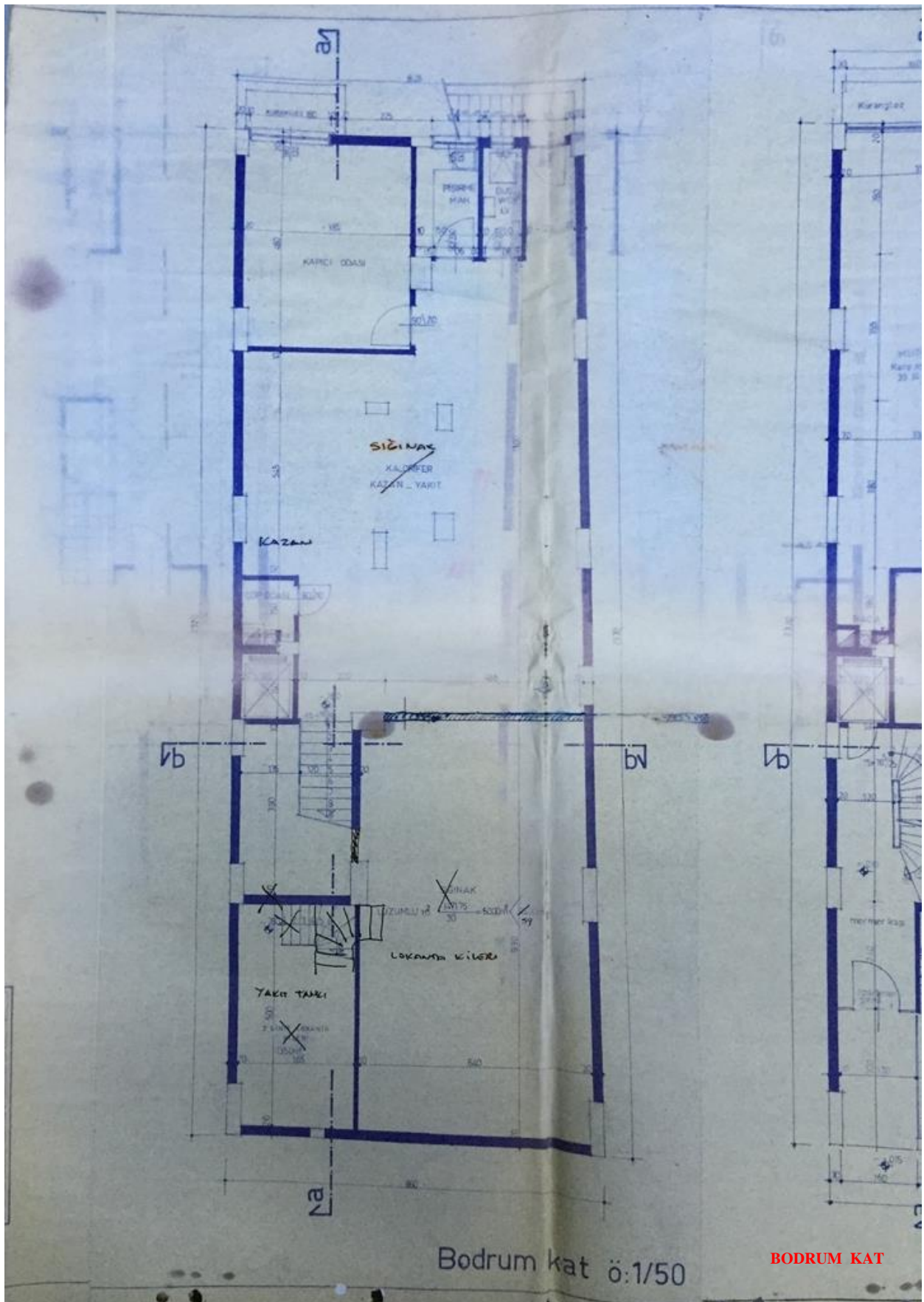






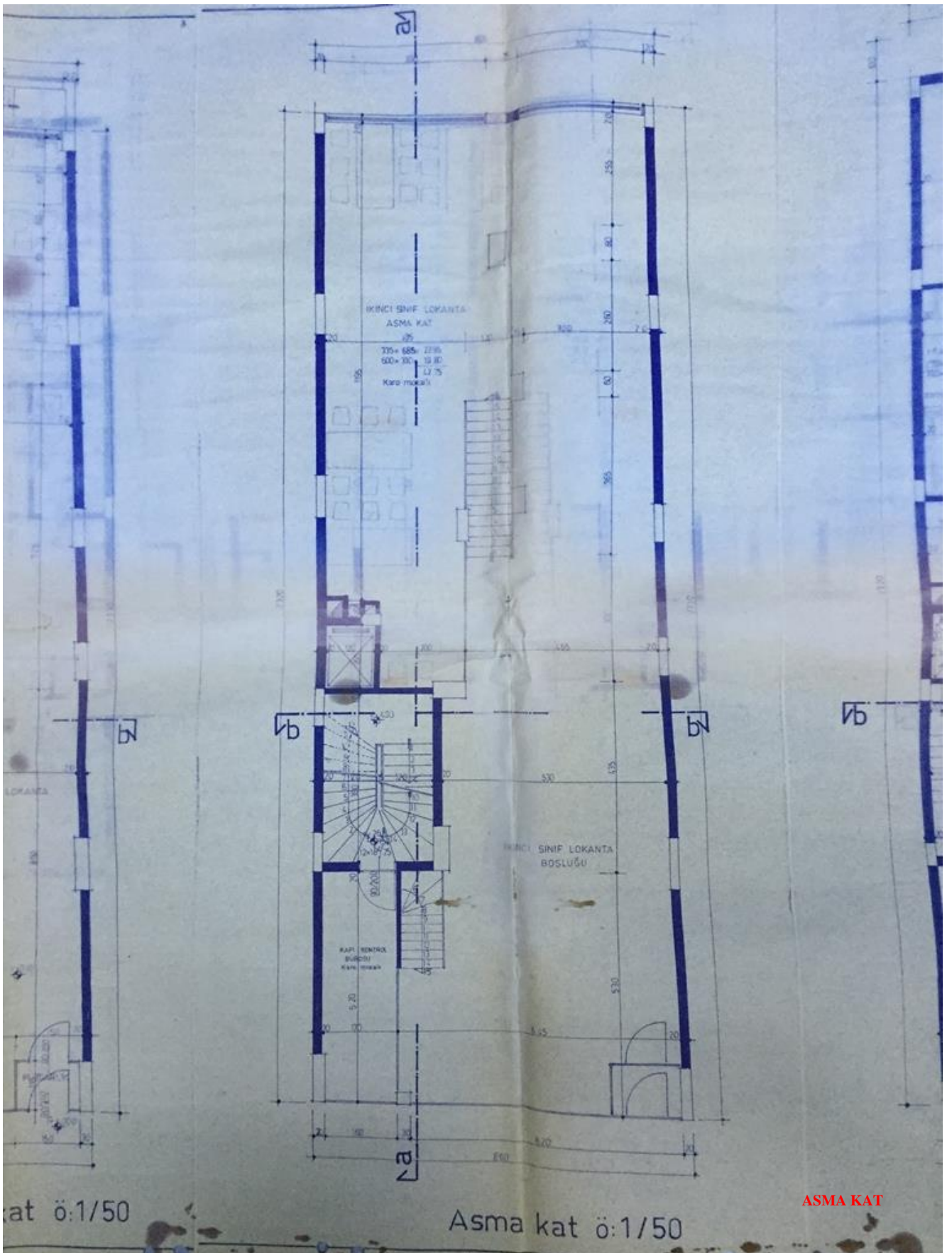
ŞİŞLİ İ.Ş. AMİRLİĞİ KURSU SAYI  
10.5.1973 TARİHLİ RÖPERLİ  
KROKİYE GÖRE TETKİK EDİLDİ.  
20.8.1973/1932 İNŞAAT İSTİKAMET RİCÖVÜSÜ

VAZİYET PLANI 1/500  
YERİNE VE ÇAPINDA ÇİZİLMİŞTİR







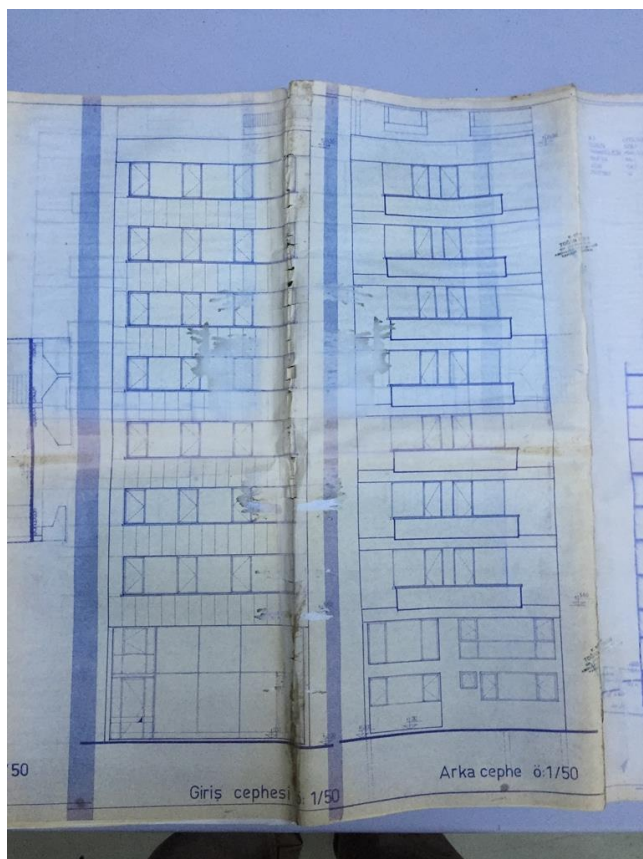
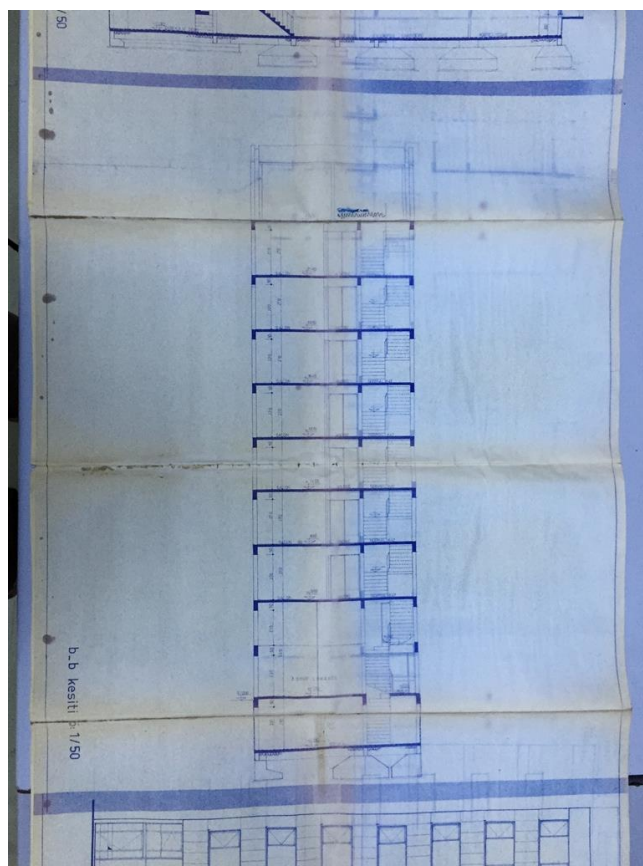
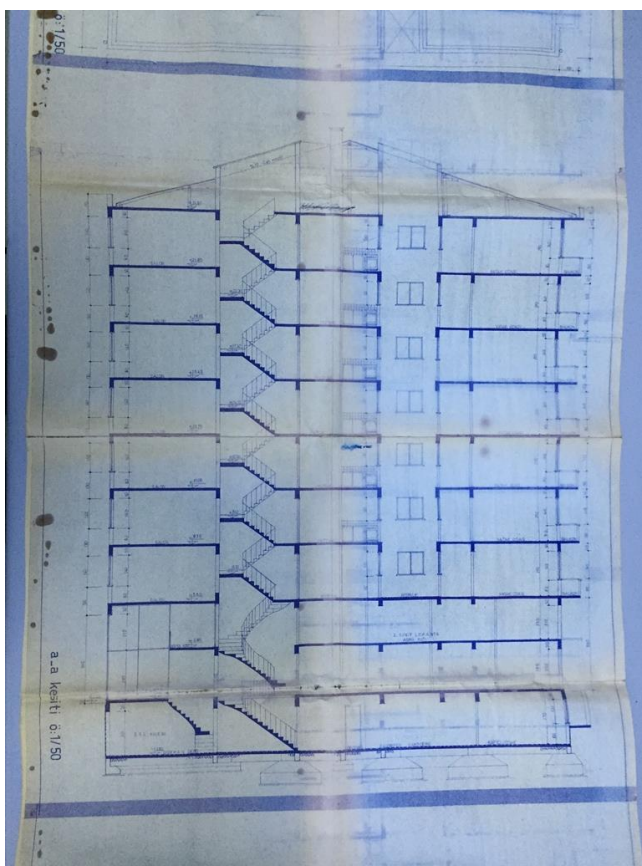


at ö:1/50

Asma kat ö:1/50

ASMA KAT







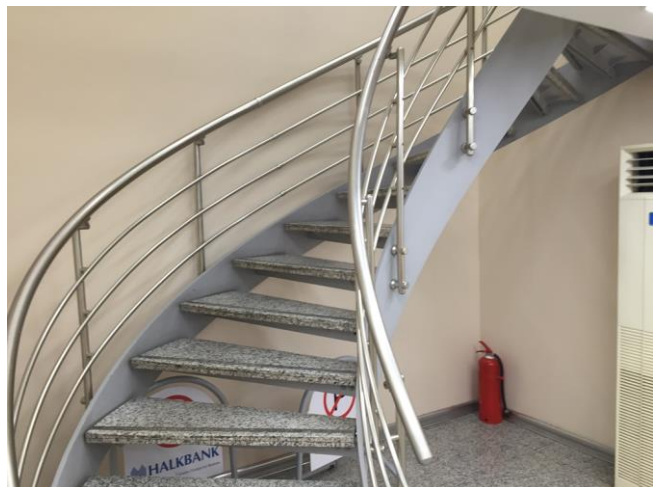
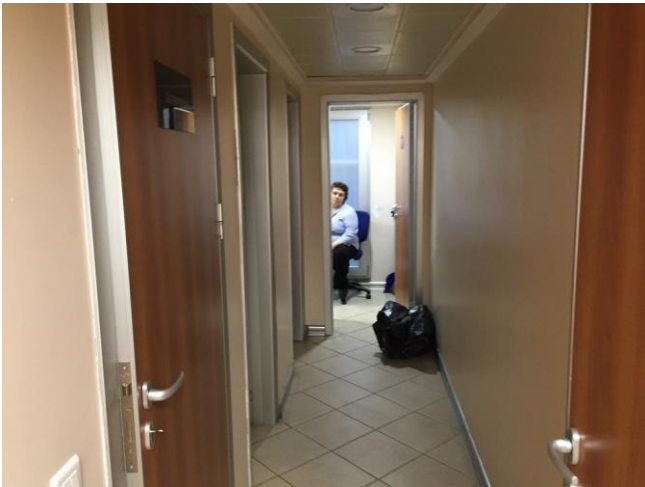




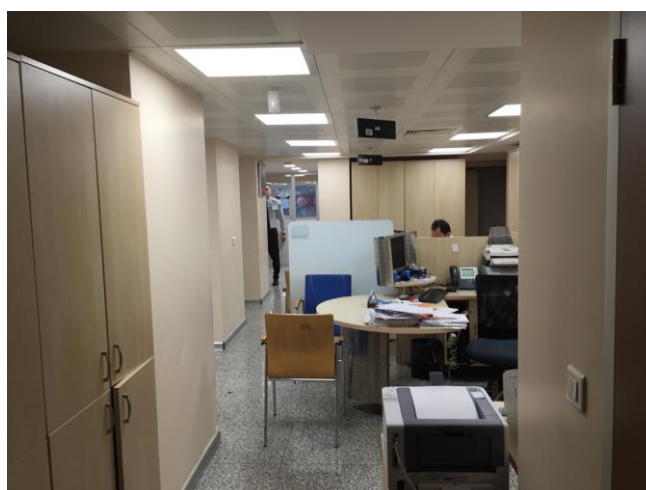
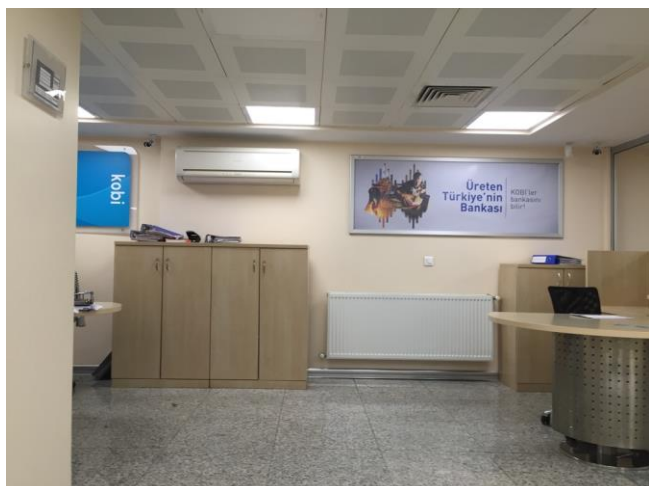


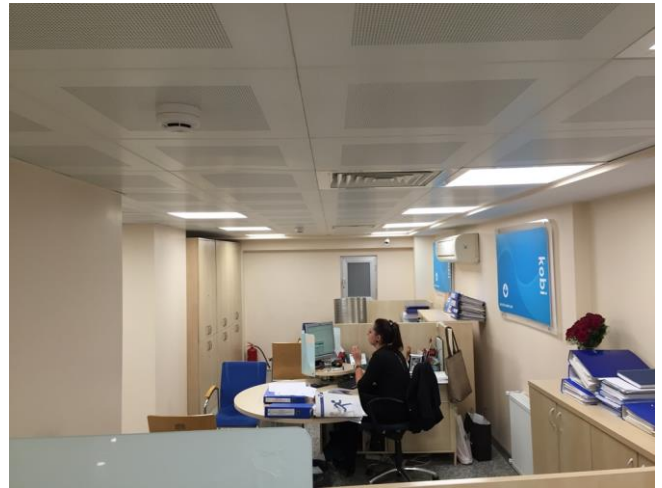












ADI - SOYADI: Kadir Levent KOCAELİ

İKAMET ADRESİ: Feneryolu, Medyakent Sitesi, A5 Blok D:8  
Zekeriyaköy-Sarıyer İstanbul

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA  
DEĞERLEME HİZMETİ

VERDİĞİ İLLER: Sakarya, Kocaeli, Tekirdağ, Kırklareli, Edirne,  
Çanakkale

TELEFON NO: 0554 872 17 40

E-MAIL: kadirlevent.kocaeli@vakifekspertiz.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Ankara 25.09.1975

T.C. KİMLİK NO:19267605590

**EĞİTİM BİLGİLERİ:**

Mezun olunan bölüm: Jeoloji Mühendisliği  
Fakülte: Mühendislik Fakültesi  
Üniversite: İstanbul Üniversitesi  
Mezuniyet yılı: 1996

Mezun olunan bölüm: İşletme  
Fakülte: İşletme Fakültesi  
Üniversite: Anadolu Üniversitesi  
Mezuniyet yılı: 2010

**DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:**

Değerleme sektöründe çalıştığı kurum isim: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Görevi: Gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı  
Görev yaptığı tarih: 30.03.2010-devam ediyor.  
Kadrolu olarak rapor düzenlenen banka veya kurumlar: T.Vakıflar Bankası T.A.O., T.C.  
Ziraat Bankası, T. Halk Bankası, Bank Asya, Arap Türk Bankası, Denizbank, Ingbank, Ziraat  
Finansal Kiralama, Vakıf Finansal Kiralama, Vakıfbank Emekli Sandığı Vakfı, TSK  
Mehmetçik Vakfı, Kızılay, vb

**DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:**

Notebook Mağazacılık İstanbul(Avr.) 07.2009 - 02.2010 Mağaza Müdürü Tam Zamanlı  
mağaza yönetimi  
Mng Kargo İstanbul(Avr.) 07.2008 - 05.2009 Şube Müdürü Tam Zamanlı Şube işleyişi  
Doğan Müzik Kitap Mağ. A.Ş. İstanbul(Avr.) 12.2001 - 03.2008 Mağaza Müdürü Tam  
Zamanlı Mağazacılık  
Trevi Türk A.Ş. İstanbul(Avr.) 10.2000.-10.2001 Şantiye Şefi Tam Zamanlı  
Smp Engineering Ltd.Şti. Ankara 03.1998.-10.2000 Şantiye Şefi Tam Zamanlı  
Bülent İper müh.ltd.şti. Ankara 02.1997 - 03.1998 İşletme Şefi Tam Zamanlı

SPK LİSANS DURUMU: Lisans durumu onayda. 01.04.2013 tarihinde 3 yıllık staj süresi  
dolmuş olup, başvuru 09.04.2013 tarihinde yapılmıştır.

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu







Tarih : 31.05.2013

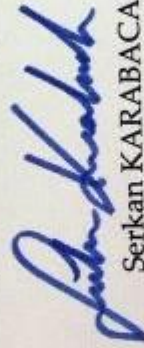
No : 402351

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Kadir Levent KOCAELİ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

**BAHADIR ERDİL**

Bahçelievler Mah. İpek Sok.

Koza 14 D: 18

Bahçelievler / İSTANBUL

**Tel** : 0212 554 04 34**Cep** : 0532 3702936**E-mail** : [bahadir@yahoo.com](mailto:bahadir@yahoo.com), [bahadir.erdil@gmail.com](mailto:bahadir.erdil@gmail.com)**EĞİTİM:**

1997 – 2002 Marmara Üniversitesi, İstanbul (İngilizce)

Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü.

Mezuniyet derecesi: 2.89/ 4.00

1993 – 1996 İzmit Gazi Lisesi. Matematik bölümü.

Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

**PROFESYONEL TECRÜBE:**

2006 Haziran – Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.

- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Şef)

2005 Ocak – 2006 Haziran, Özkartallar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

- Kalite Sistemleri Sorumlusu (ISO 9001:2000, ISO 14001, TS 13111, TS 8358, TS 12524)

2001 – Temmuz, Hidrotek Arıtma-İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. Büro stajı (4 hafta)

2001 – Ağustos, İzaydaş, staj (4 hafta)

2000 – Temmuz – Ağustos, Brisa, staj (6 hafta)

**BİLGİSAYAR:**

14 yıllık bilgisayar kullanma deneyimi.

Çok iyi derecede MS-Office Programları kullanma bilgisi ve becerisi.

İyi derecede FORTRAN, Excel Macro programlama dilleri bilgisi.

İyi derecede AUTOCAD kullanma bilgisi.

**YABANCI DİL:**

İyi derecede İngilizce.

**SERTİFİKALAR:**

İstaç Atık Yönetiminde Yeni Teknolojiler Eğitimi Sertifikası (20 – 21 Ekim 2005)

İstaç Katı Atık Düzenli Depolama Sistemleri Eğitimi Sertifikası (9 – 12 Mayıs 2005)

ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

**KİŞİSEL:**

Doğum tarihi : 15.05.1979, İzmit / KOCAELİ

Askerlik Durumu : Tamamlandı

Medeni Hali : Evli

Ehliyet : B sınıfı



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.10.2009

No : 401085

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Bahadır ERDİL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGÜT  
BAŞKAN