Vakıf GayrimenkulDeğerleme

DEĞERLEME RAPORU

HALKGYO

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, HOBYAR MAHALLESİ,
418 ADA, 2 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN "KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" VASIFLI BİNA

KASIM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-14 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	14.10.2015 – 597949
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 numaralı parselde kain "Kargir Banka Hizmet Binası " vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	23.11.2015
RAPOR TARİH VE NO.	:	26.11.2015 / 597949
SAHİBİ	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	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 12.06.1969 tarih 2817 yevmiye nolu eski eser beyanı dışında herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	:	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 30.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Geleneksel Ticaret Alanında, İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür varlıklarını Koruma bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında da 1.derece koruma bölgesinde GELENEKSEL TİCARET Alanında kalmakta olup, H:9,50m irtifalıdır. Yeni yapılaşma halinde koruma kurulundan karar alınması gerekmektedir.☐
KISITLILIK HALİ	:	Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parsel numaralı ve ana taşınmazın niteliği "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parsel numaralı ve "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmaza değerleme tarihi itibariyle KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. **KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 10.000.000-TL (Onmilyon TürkLirası)** tahmin ve takdir edilmiştir. **TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 50.000-TL (Ellibin TürkLirası)** tahmin ve takdir edilmiştir. **TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 600.000 TL (Altıyüzbin TürkLirası)** tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Kadir Levent KOCAELİ (SPK LİSANS NO: 402351)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	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-Gayrimenkulin 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 Gereklerin 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, 2015/23-14 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2015 tarihinde, 597949 rapor numarası ile tanzim 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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parselde kain "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme 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 değerleme uzmanı Kadir Levent KOCAELİ tarafından 26.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parselde yer alan "Kargir Banka Hizmet Binası" Vasıflı taşınmazın 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 değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-14 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme 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 değerleme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş**. olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik 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 değerleme/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 ayni 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
Genel Toplam:		**100**	**743.000.000,00 TL**

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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 nolu parselde yer alan "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme 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.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

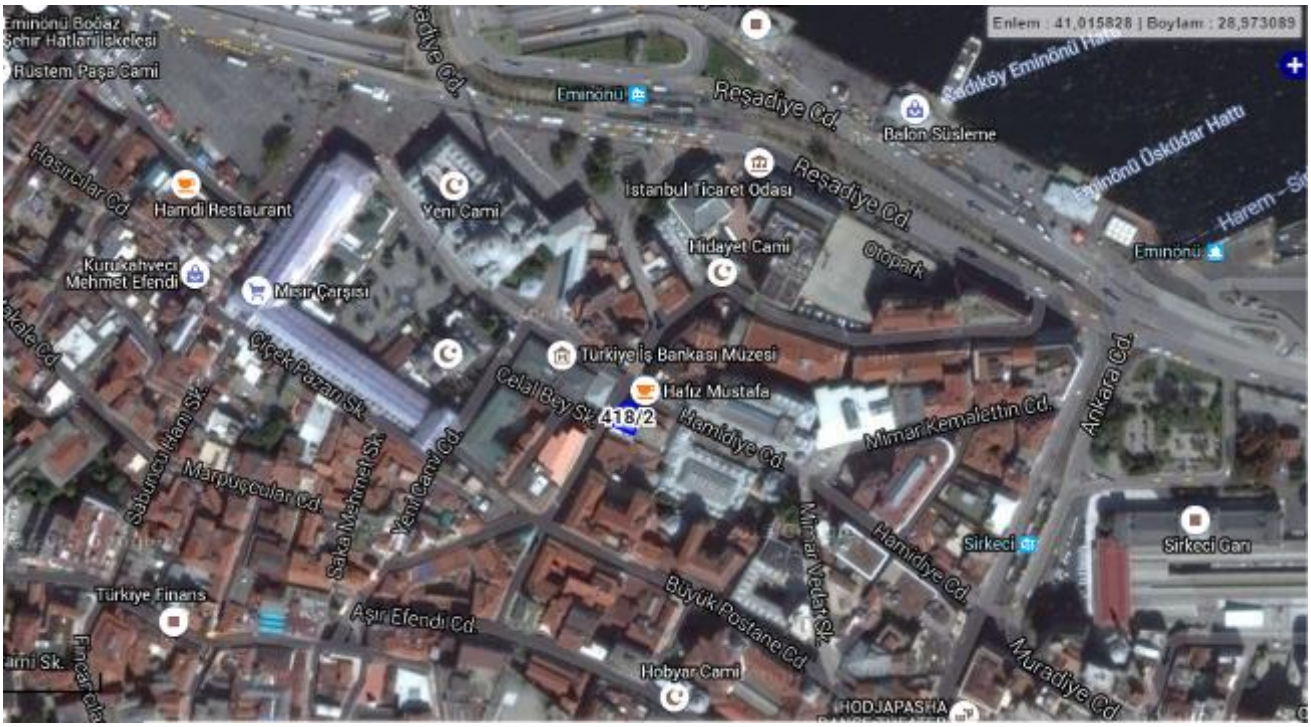
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

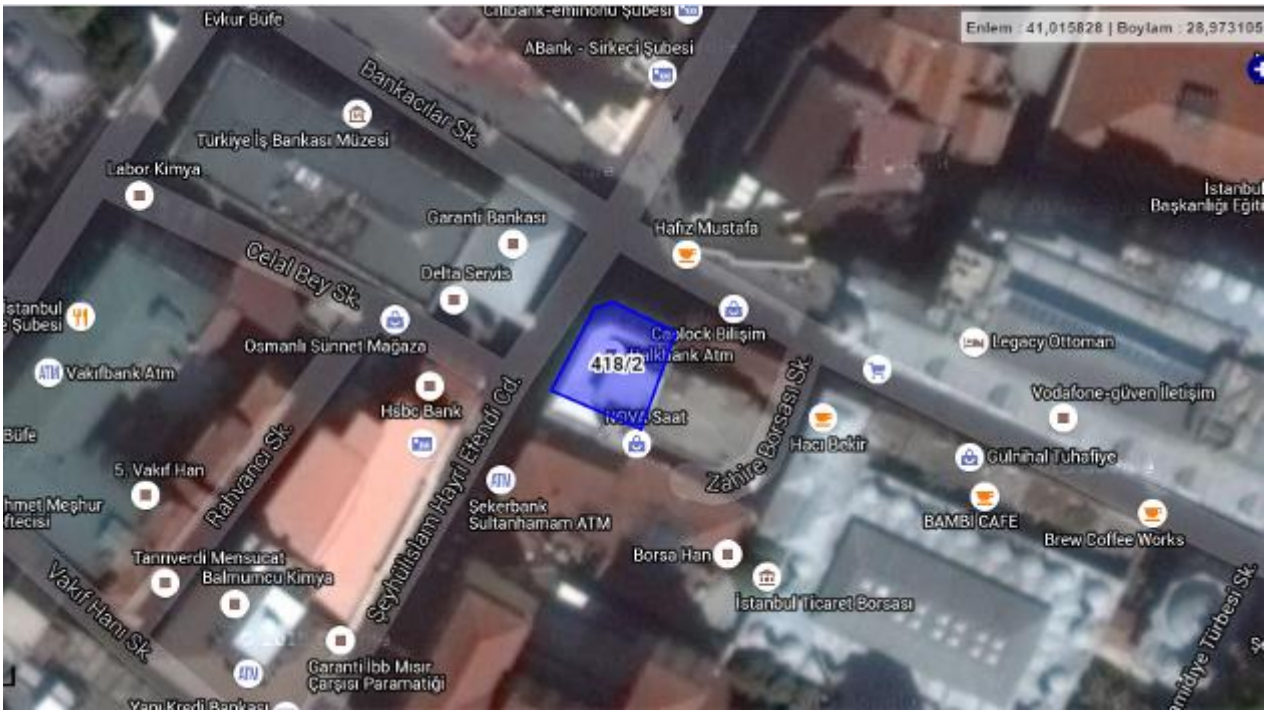
Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi içerisinde, Hamidiye Caddesi - Zahire Borsası Sokak ve Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi kesişiminde, köşe başına cepheli konumda bulunan No:8 kapı numaralı binadır. Taşınmazın tamamı mahallinde T. Halk Bankası İstanbul Ticari Şubesi olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge turizm + ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul İli'nin en eski ve geleneksel ticaret ve hizmet bölgesi olan Sirkeci, Bahçekapı Bölgesi olarak da bilinmektedir. Yapılaşma tarihi doku içerisinde, bitişik nizamdır. Yakın çevresinde; Sirkeci Tren Garı (Marmaray Metro İstasyonu), Eminönü Meydanı, Mısır Çarşısı, Yeni Camii, Arpacılar Camii, Valide Sebili, Sirkeci tarihi PTT Müdürlüğü, Hocapaşa Vergi Dairesi, Arpacılar Camii, İstanbul Ticaret Odası ve çeşitli tarihi eser ve ticaret hanları bulunmaktadır. Taşınmaz, merkezi konumda, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım deniz ve kara yolu ile çok kolaydır.

KROKİ:


Enlem : 41,015828 | Boylam : 28,973089
Eminönü Boğaz Şehir Hatları İskelesi
Rüstem Paşa Cami
Eminönü
Reşadiye Cd.
Balon Süsleme
Hasırcılar Cd.
Hamdi Restaurant
Yeni Cami
İstanbul Ticaret Odası
Hidayet Cami
Otopark
Eminönü Üsküdar Hattı
Kuru kahveci Mehmet Efendi
Mısır Çarşısı
Çiçek Pazarı Sk.
Türkiye İş Bankası Müzesi
Hafız Mustafa
Celal Bey Sk.
418/2
Hamidiye Cd.
Mimar Kemaleddin Cd.
Ankara Cd.
Sabuncu Hanı Sk.
Manyoğlular Cd.
Yeni Camii Cd.
Sirkeci
Sirkeci Garı
Türkiye Finans
Aşır Efendi Cd.
Büyük Postane Cd.
Mimar Vedat Sk.
Hobyar Cami
Muradiye Cd.
HODJAPASHA

Hünkar Kasrı
Hidayet Camii
Arpacılar Camii
Bankacılar Sokağı
Şeyhülislam Hayrettin Efendi Caddesi
Fatih Belediyesi D Bölgesi Ekipler Amirliği
Yeni Camii Caddesi
Hamidiye Caddesi


Enlem : 41,015828 | Boylam : 28,973105
Evkur Büfe
ABank - Sirkeci Şubesi
Bankacılar Sk.
Türkiye İş Bankası Müzesi
Labor Kimya
Garanti Bankası
Hafız Mustafa
Celal Bey Sk.
Delta Servis
Osmanlı Sünnet Mağaza
Vakıfbank Atm
418/2
Hsbc Bank
Legacy Ottoman
Vodafone-güven İletişim
Hacı Bekir
Gülnihal Tuhafiye
BAMBİ CAFE
Brew Coffee Works
Zahire Borsası Sk.
Şeyhülislam Hayri Efendi Cd.
Şekerbank Sultanhamam ATM
Borsa Han
İstanbul Ticaret Borsası
5. Vakıf Han
Rahvancı Sk.
Tanrıverdi Mensucat
Balmumcu Kimya
Vakıf Hanı Sk.
Garanti İbb Mısır Çarşısı Paramatiği

3.2- Gayrimenkullün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Köyü	--
Mahallesi	Hobyar
Sokağı	--
Mevkii	Hamidiye Caddesi
Pafta No	25
Ada No	418
Parsel No	2
Yüzölçümü	208,00 m²
Ana Gayri. Niteliği	Kargir Banka Hizmet Binası
Yevmiye No	14229
Cilt No	2
Sayfa No	296
Tapu Tarihi	28.10.2010
Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Hissesi	Tam

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: ESKİ ESER: 12/06/1969 TARİH YEVMİYE:2817

- 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 gayrimenkul" Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti**;

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsele ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Fatih 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 Ruhsatın (İlgili Belge Dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır) 29.05.1967 Tarih 813 nolu yapı Ruhsatı Belgesi,

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 03.04.1970 Tarih, 1541 sayılı mevcut Bodrum + Zemin + 3 normal katlı binada tadilat ve üzerine 1 kat ilave için verilmiş Yapı kullanma izin Belgesidir.

- **Mimari Proje**

İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Muayene ve kullanma izin Belgesinde 03.02.1967 Tarihli mimari Projesi olduğu belirtilmektedir. Dosyasında mimari projesi incelenmiştir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 30.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Geleneksel Ticaret Alanında, İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür varlıklarını Koruma bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında da 1.derece koruma bölgesinde GELENEKSEL TİCARET Alanında kalmakta olup, H:9,50m irtifalıdır. Yeni yapılaşma halinde koruma kurulundan karar alınması gerekmektedir.

T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-310.05.02.02-E.8829 25/11/2015
Konu : İmar Durumu

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Eti Mah. Suavi Sk. No:11 06833 Maltepe / ANKARA

İlgi : İLGİ: 22.10.2015 tarihli ve 0039336 sayılı yazı.

Fatih ilçesi, Hobyar Eminönü Mahallesi, 418 ada 2 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1. Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret alanında kalmakta olup H: 9.50 mt. irtifa almaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinizi arz ederim.

elden

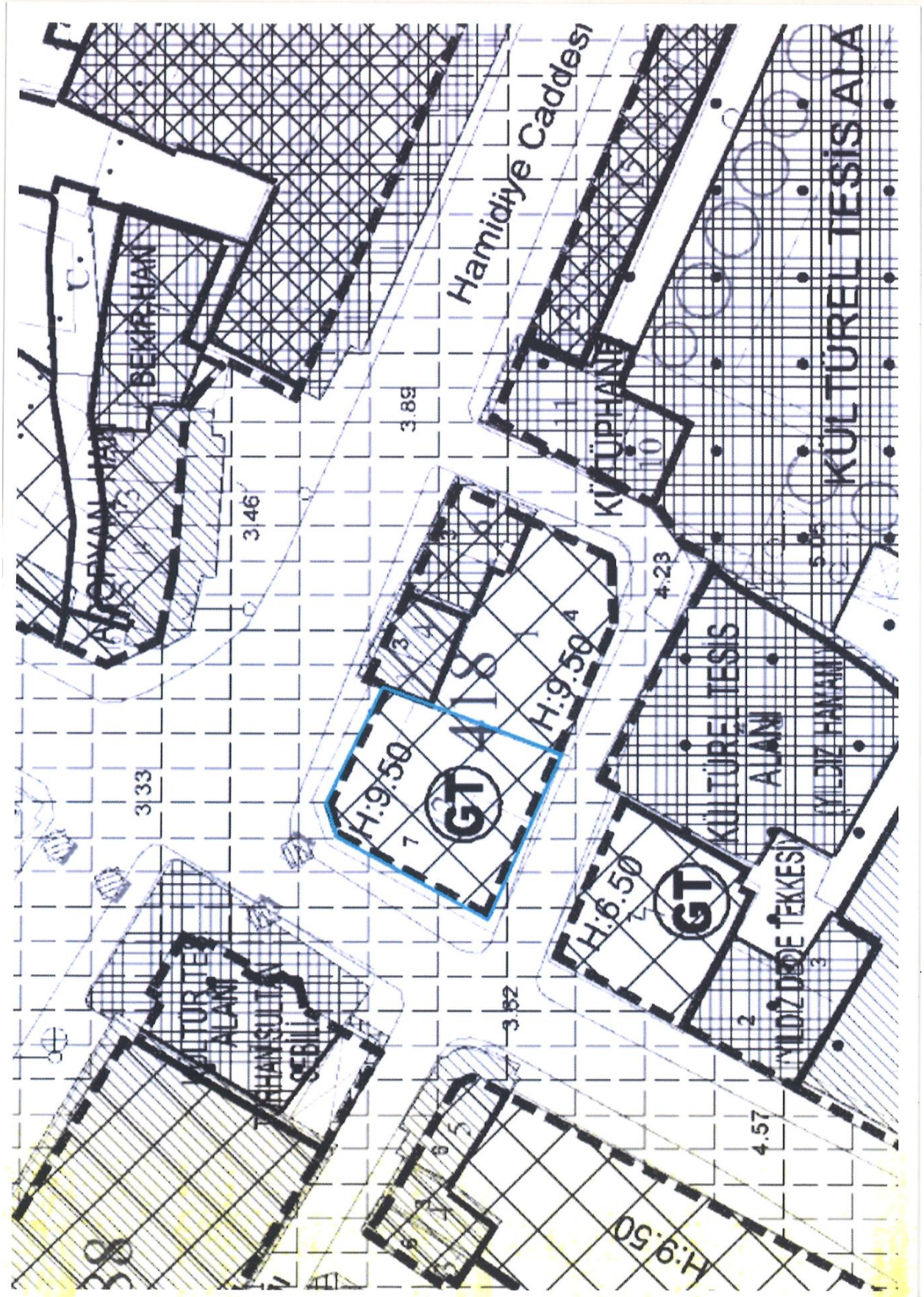
Nejat EKMEKCİ
İmar ve Şehircilik Müdürü

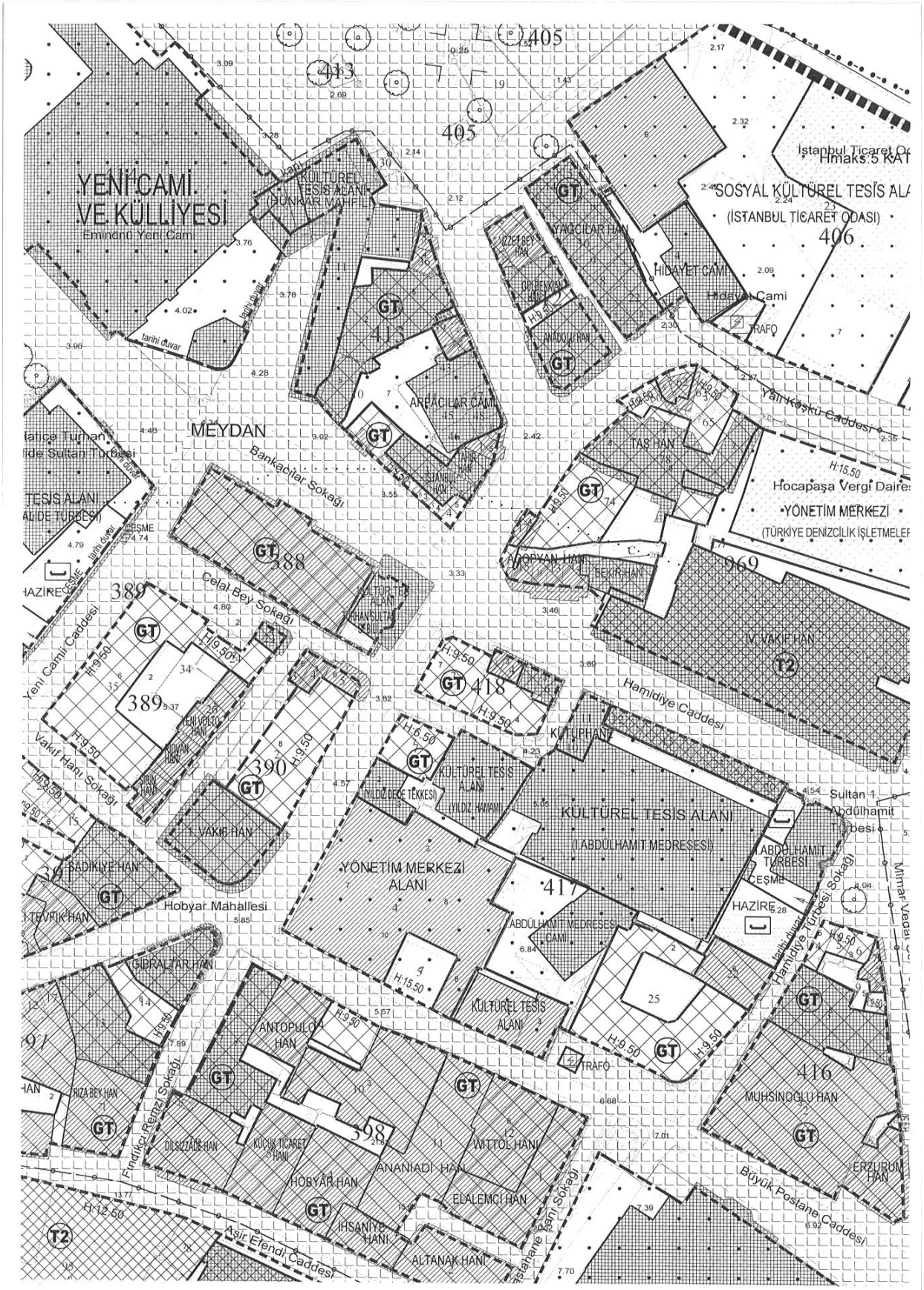
Ek:Plan Örneği

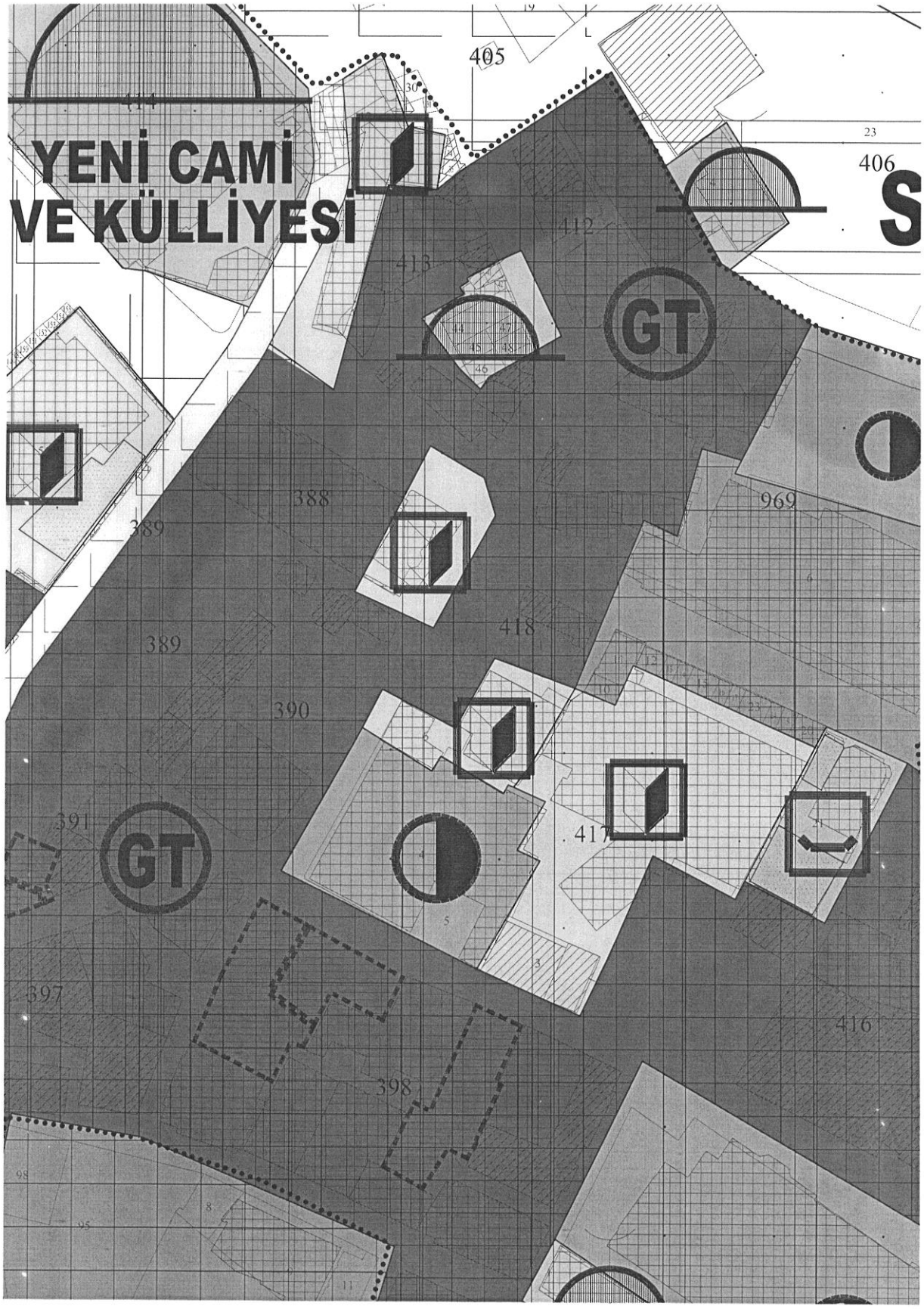
BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54
Fatih/İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks: (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr

Bilgi için: Çiğdem Cebiroğlu
Mühendis
Telefon No: (212) 453 14 53
Referans No: 3844


Hamidiye Caddesi
BEKİR HAN
3.46
3.89
3.33
3.82
4.23
4.57
H:9.50
H:9.50
H:9.50
H:6.50
GT
GT
KÜLTÜREL TESİS ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
YILDIZ DEDE TEKKESİ
YILDIZ HAMAM
KÜLTÜR TESİ ALANI
HANSUTA GEBİ


YENİ CAMİ VE KÜLLİYESİ
Eminönü Yeni Cami
KÜLTÜREL TESİS ALANI (DONKAR MAHFİL)
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALA
(İSTANBUL TİCARET ODASI)
İstanbul Ticaret Od
Hmaks.5 KAT
HİDAYET CAMİ
Hidayet Cami
TRAFO
YAĞCILAR HANI
ÜZÜZ BEY HAN
ANADOLU HAN
ARPACILAR CAMİ
MEYDAN
Bankacılar Sokağı
TAŞ HAN
Yeni Kaşkü Caddesi
Hocapaşa Vergi Daire
YÖNETİM MERKEZİ
(TÜRKİYE DENİZCİLİK İŞLETMELER
ADOPYAN HAN
BEKİR HAN
IV. VAKIF HAN
Celal Bey Sokağı
Yeni Cami Caddesi
Vakıf Hanı Sokağı
Hamidiye Caddesi
KÜTÜPHANE
KÜLTÜREL TESİS ALANI
(ABDÜLHAMİT MEDRESESİ)
YILDIZ DEĞE TEKKESİ
YILDIZ HAMAMI
YÖNETİM MERKEZİ ALANI
ABDÜLHAMİT MEDRESESİ CAMİ
ABDÜLHAMİT TÜRBESİ
ÇEŞME
HAZİRE
Sultan I. Abdülhamit Türbesi
Mimar Vedat
Hamidiye Türbesi Sokağı
VAKIF HAN
SADIKLIYE HAN
Hobyar Mahallesi
SİBRAL TAR HANI
ANTOPULO HAN
RIZA BEY HAN
DİLBİZADE HAN
KÜÇÜK TİCARET HANI
HOBYAR HAN
ANANIADI HAN
WITTOL HANI
ELALEMCİ HAN
İHSANİYE HANI
ALTANAK HANI
MUHSİNOĞLU HAN
ERZURUM HAN
Büyük Postane Caddesi
Fındıkçı Remzi Sokağı
Aşir Efendi Caddesi
Postahane Hanı Sokağı
ALİDE TÜRBESİ
HAZİRE ÇEŞME
tarihi duvar
GT
T2


YENİ CAMİ
VE KÜLLİYESİ
405
406
412
413
388
389
969
418
390
391
417
397
416
398
GT
GT

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;

- Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 30.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Geleneksel Ticaret Alanında, İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür varlıklarını Koruma bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında da 1.derece koruma bölgesinde GELENEKSEL TİCARET Alanında kalmakta olup, H:9,50m irtifalıdır. Yeni yapılaşma halinde koruma kurulundan karar alınması gerekmektedir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 28/10/2010 tarih ve 14229 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- 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 Cins Tahsisi 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 değerleme 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 TUİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km2 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 sınırlanın 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 değiştirse 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)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nun, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nun 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 otalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dır. 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.

Fatih,

Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçe. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımadadaki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Tarihi

İstanbul’un ilk büyük cami ve imaretinin çevresinde oluşan ve şehri fetheden sultanın lakabını taşıyan Fatih semti, Türk döneminin en ünlü ve simgesel nitelikli yerleşim alanlarından biridir. İkincil nitelikteki semtler sayılmazsa, Fatih, güneybatıda Bayrampaşa vadisine inen yamaçlarla Atikali ve Yeni Odalar (yeniçeri kışlaları) önündeki Etmeydanı ve Horhor Semtleri ile Aksaray’a bağlanır. Doğuda Saraçhanebaşı’ndan Şehzadebaşı ve Haliç’e doğru Zeyrek, Çarşamba ve Yavuz Selim, Edirnekapı yönünde de Karagümrük gibi semtlerle sınırlanır. Constantinus Suru Fatih Külliyesinin hemen batısından geçer. Haliç’e inen vadiler arasında, “dördüncü tepe” denen bu yüksek plato, sınırları kesin olmasa da eski şehrin XI. Bölgesine tekabül eder. Semtin bulunduğu bölge, şehrin kuruluşundan bu yana dinsel simge statüsünü korumuştur. Constantinus’un (hd

324-337) anıt mezarı ve martirion'u daha sonra onun yerine yapılan İustinianos'un Havariyun Kilisesi, fetihten sonra da Fatih Sultan Mehmed'in büyük külliyesi ile taçlanmış ve şehir tarihinde, her zaman büyük imparator ve sultanların anılarıyla bütünleşmiştir. Constantinus'un martirion'unun burada bulunması, şehrin kurulduğu dönemde bu bölgeye özel bir önem kazandırmıştır.

Constantinus döneminde şehrin ana ulaşım çizgisi Aksaray üzerinden Yedikule'ye uzandığı için, Osmanlı dönemine göre, şehir içinde ikincil bir statüde olmasına karşın, Bozdoğan Kemeri'nin su sağlama işlevi hem önemlidir - hem Haliç'i ve hem de Marmara'yı gören bir yerleşme alanı olması nedeniyle Constantinus döneminin ve sonrasının önemli sarayları bu bölgede yoğunlaşmıştır. Flasillia ve Augusta Pulheria'nın sarayları, Arkadius ve Modestus'un büyük sarnıçları, Bozdoğan Kemeri, Markianos Sütunu bu bölgenin sınırlan içindeydi. I. İustinianos döneminin (527-565) en büyük kiliselerinden biri olan Aziz Polieuktos Kilisesi de Bozdoğan Kemeri'nin güneybatısında platonun Marmara yamaçlarındaydı. Bugüne kadar yaşamış olan Bizans dönemi yapıları içinde kuzeyde Pantepoptes Manastırı (Eski imaret Camii) ve kuzeydoğuda Pantokrator Manastırı Kilisesi de (Zeyrek Kilise Camii) ortaçağ Bizans'ının bu bölgedeki önemli yapılarıdır. Fatih Sultan Mehmet İstanbul'u fethedip şehre girdiğinde, kendisini İstanbul'un sayılı kişileri ve bu arada Papa Yanadosta karşılamıştı. Büyük Türk Hakanı Fatih, Yanados'u çağırarak bir süre onunla konuşmuş, İstanbul'da bulunan Rumların dinlerine dokunmayıp dinlerini yaşamalarının temin edileceğini bildirmişti. Aynı zamanda bu Türk padişahı Yanados'u şehirdeki Rum kiliselerinin başına getirmiş, O'na Patrik ünvanını vermişti. Yanados kendisine verilen Havariyun kilisesine giderek durumu papazlarına bildirmişti. İşte, Havariyun kilisesi günümüzdeki Fatih ilçesinin ilk kurulduğu yer olmuştu. Havariyun kilisesi harap hale gelince Fatih Sultan Mehmet burayı ilk inşaat yeri olarak seçmiş, kiliseyi yıktırarak Fatih Camiini yaptırmıştı. Zamanla Fatih Camii çevresinde yeni yeni binalar kurulmuş, böylece ilçenin çekirdeği meydana gelmiştir. İlçe, Fatih Camiinin bittiği tarihten sonra Fatih adı ile anılmaya başlanmıştır.

Batı kaynaklarına göre, Bizanslılar zamanında ilçenin kurulduğu yerde on iki Havariyun Kilisesi ile Bizans İmparatorlarına ait mezarlar vardı. 1204 yılında yapılan 4. Haçlı Seferi sırasında İstanbul Latinler tarafından kuşatılmıştı. Bu kuşatmada kilise yakılıp yıkılmıştı. Daha sonraki tarihlerde depremden zarar gören kilise daha çok harap olmuştu. Nitekim, Fatih Sultan Mehmet İstanbul'u fethettiği zaman Fatih ve yöresindeki kilise ve

mezarlar bir harabe yığını halindeydi. Fatih, İstanbul'u alınca şehrin hemen imar ve onarımına girişmişti. Bu arada Fatih Sultan Mehmet'in yanında bulunan Akşemsettin, Molla Güranî, Molla Hüsrev ve Molla Zeyrek O'na başvurarak daha önce Ayasofya ve civarı ile Pantokrator'a (Zeyrek) yerleştirilen öğrenciler için bir medrese kurulmasını istemişlerdi. Fatih, ilim adamlarının isteğini kırmayarak büyük bir cami ile onun yanına Sahn-ı Semen (Sekizli Medrese) Fatih diye anılan binalar topluluğunun yapılmasını emretmişti. 17 yıl sonra tamamlanan bu eserler ilçenin gelişmesinde en önemli rolü oynamıştı. Fetihten sonra, Eyüp İmareti inşaatını izleyerek büyük bir sosyal ve kültürel etkinlik merkezi olan Fatih Külliyesi'nin kurulması (1463-1470) saraçların ve demircilerin çalıştığı büyük Saraçhane Çarşısı ve Şehzadebaşı'ndaki yeniçeri odalarının yapımı bu bölgede yeni mahallelerin gelişmesine neden olmuştur. Fatih Külliyesi İstanbul'a Türk döneminin karakteristik görünümünü kazandıran büyük külliyeler dizisinin ilk halkasıdır. Bine yakın çalışanı ve çevresindeki çarşılarla, bu külliye şehrin bundan sonraki gelişmesinde etkili olan yeni bir ağırlık merkezi yaratmıştır. İstanbul'un Trakya çıkışı, Bizans döneminden farklı olarak Edirnekapı'ya gelince, fetihten sonra şehirde yapılan dini ve sosyal işlevli yapılar da Haliç yamaçlarında yoğunlaşmış ve sur içinin üçte bir nüfusu Edirnekapı, Sultan Selim, Fatih üçgeninde yerleşmiştir.

O dönemde Fatih Külliyesi, Edirnekapı yolunun tam ortasında bulunuyordu. Caminin dış avlusunun kuzeybatıya çıkan Boyacı ve Börekçi (ya da Çörekçi) kapıları çevresinde bir çarşı daha oluşmuştu. 15. yy'ın sonunda ya da 16. yy'ın başında Edirnekapı yolu üzerinde Atik Ali Paşa Camii yapılmıştır. Edirnekapı içinde Mihrimah Sultan Külliyesi'nin inşası sırasında, cami avlusunun altında dükkânlar yapılması, Saraçhane'den Edirnekapı'ya kadar sürekli bir alışveriş ekseninin de bu yol üzerinde geliştiğini kanıtlar niteliktedir. 16. yy'da İstanbul'da yapılan mescit ve camilerin üçte biri bu bölgededir. Yine 16.yy'da, Edirne yolunun suriçindeki bölümünde Fatih ile Edirnekapı arasında kara gümrüğü kurulmuştur. Süleymaniye gibi Fatih'te de cami çevresinde devlet büyüklerinin, özellikle ulemanın konakları vardı. Nitekim Nicolay, Fatih Külliyesi'ne ilişkin gözlemlerinde caminin çevresinde imam ve ulemanın oturduğunu ve her millet ve dine mensup misafirler için 200 adet kubbeli ev olduğunu yazmaktadır. (Burada külliye çevresindeki medreseleri, tabhaneyi ve kervansarayı kast etmiş olmalıdır). Ancak, Nicolay külliyenin dışında da 150 ev olduğundan söz eder. Bunların imaretten her gün aş alanların barınakları olduğu söylenebilir. İngiliz gezgin, bu odaların birçoğunun boş olduğunu da eklemektedir. Külliyenin geniş bir sosyal program olduğu Fatih'in

vakfiyesinden bilinmektedir. Sanderson bu külliyeye tahsis edilen yıllık gelirin 16. yy'ın sonunda 200.000 düka altını olduğunu kaydeder. İmaretin bu zenginliği, Fatih bölgesinde ilk 200 yılın yoğun yerleşmesinin nedenlerinden birini açıklamaktadır. Fatih Camii'nin, medreseler arasında bulunan Fatih Meydanı olarak anılan, çeşitli etkinliklere açık ve bütün kenarları düzenli bir mimari ile çevrili, dört hektar büyüklüğündeki dış avlusu Atmeydanı'ndan sonraki en büyük şehir alanıdır. Burada medreselerde okuyan 300 öğrenciden başka, Evliya Çelebi'nin dediği gibi, "hal sahibi ve ehl-i dil olanlar da eksik değildi". Çevresinde bulunan çarşılar, namaz vakitlerinde camiyi dolduran müminlerin çalıştığı yerlerdi. Cami avlusunda zengin bir sosyal alışveriş olduğu, şehirlinin yaşamını renklendiren birçok olayın bu avluda geçtiği açıktır.

Evliya Çelebi, dış avluda Boyacı Kapısı'nın yanında, her katı minare yüksekliğinde kat kat kulübeler kuran Sultan Budala Hasan Dede'den de söz eder. 16. yy'da yapılan İskender Paşa Camii, Edirnekapı'ya doğru Bayrampaşa vadisi yamaçlarındaki Mesih Mehmed Paşa Camii, Çarşamba'daki Nişancı Mehmed Paşa Camii gibi yapılar semtin anıtsal çevresini zenginleştirmiştir. Bunlara 17. yy'da yapılan Saraçhane'deki Ankaravî Mehmed Efendi Medresesi, Bozdoğan Kemeri yanındaki Gazanfer Ağa Medresesi, yine Saraçhane'deki Amcazade Hüseyin Paşa Külliyesi, Fatih Külliyesi'nin karşı köşesindeki Feyzullah Efendi Fatih Medresesi gibi öğretim yapıları da eklenmiş, böylece Fatih 18. yy'a kadar başşehrin sosyal ve kültürel yaşamındaki önemli statüsünü korumuştur. Bugün ilçemizi süsleyen Fatih Camii, daha sonraki tarihlerde yıkılmaya yüz tutan camiin yerine yeniden padişah III. Mustafa tarafından inşa ettirilmiştir. Fatih'in yaptırdığı eserler kümesi (külliye) içinde cami, medrese, hastahane, misafirhane, imaret, hamam, kervansaray, okul, kütüphane ve türbeler (Fatih Sultan Mehmet Türbesi, Gülbahar Hatun Türbesi, Nakşıdil Valide Sultan Türbesi) vardı. Zamanla Anadolu ve Rumeli'nin çeşitli yerlerinden getirilen halk İstanbul'a yerleştirilmişti. Bu arada Yenişehir'den getirilenler Yenikapı'ya, Konya Aksarayı'ndan getirilenler Aksaray'a, Arnavutluktan getirilenler Silivrikapıya, Ermeniler Langa'ya, Kumkapıya, Eğriden getirilenler Eğrikapı'ya, Karaman'dan getirilenler Karaman'a, Tiri'den getirilenler Vefa'ya, Üsküp'ten getirilenler Cibali'ye, Bursalılar çoğunlukla Eyüp'e, Kastamonulular Kazancı'ya, Trabzon'dan özel olarak seçilip getirilen gençler Fener'e, Akkâ, Gazze ve Remle Arapları Tahtakale'ye, Karamanlı Hıristiyan Türkler Yedikule civarına, Gelibolulular Tersane civarına, İzmirliler Büyükgalata Mahallesi'ne, Karamanlı Müslüman Türkler Büyükkaraman'a, Konyalılar Küçükkaraman'a, Sinop ve Samsun göçmenleri Tophane'ye, Manisalılar Macuncu

Mahallesi'ne, Çarşamba'dan getirilenler Çarşamba'ya yerleştirilmişlerdi. Böylece ilçeye bağlı olan ünlü semt ve mahalleler yavaş yavaş oluşmaya ve şenlenmeye başlamıştı. Fatih bu arada ünlü bilginlerden Şeyh Ebü'l Vefa için bugünkü Vefa Lisesi'nin arkasındaki yere büyük bir külliye yaptırmıştı. Külliye, Konya'da doğan Mevlânâ Celâleddin soyundan olan Şeyh Ebü'l Vefa için kurdurulmuştu.

İstanbul'a geldikten sonra ünü daha çok artan bu bilgine Fatih'in aşırı bir sevgisi vardı. Fatih Sultan Mehmet'ten sonra Osmanlı Devleti'nin başına geçen padişahlarla onların sadrâzam ya da paşaları, ilçemize yaptırdıkları cami, medrese, hamam ve çeşmelerle ün kazanmışlardı. Fatih semtinin kısa zamanda gelişmesi, şenlenmesi bunlar zamanında ve bu kişilerin yaptırdıkları eserler sayesinde olmuştur. Fatih'in paşalarından Has Murat Paşa'nın kurdurduğu cami ve çevresi bugün Murat Paşa mahallesi olarak bilinir. Bunu Koca Mustafa Paşa, Küçük Mustafa Paşa, İskender Paşa ve Atik Ali Paşaların yaptırdığı külliyeler izlemiştir. Külliye yapılan yerde yerleşme daha çabuk olmuş ve Fatih semtinin çehresi daha çabuk değişmiştir. Kanunî Sultan Süleyman, Süleymaniye ve Çarşamba'daki Selimiye Camilerini yaptırmıştır. Zamanla ünlü kişiler de ilçeye büyük eserler bırakmışlardı. Bu arada Mimar Sinan, Mihrimah Sultan, Davut Paşa, Fatma Sultan, Hacı Evhattin, Abdi Çelebi, Kâtip Muslıhıddin ve diğerleri de ilçemize ünlü eserler bırakan ve semt ve mahallelerin oluşmasını sağlayan kişilerdir. İlçe, Şehremanetinin bir ara merkezliğini yapmış ve o zaman Şehremini semti meydana gelmiştir. 18. yy, İstanbul'un eski şehri bırakarak kıyılar boyunca surlar dışında büyümesine tanık olur. Nitekim, Fatih semti de 18. yy' dan sonra fazla bir gelişme göstermemiştir.

18. yy'da meydana gelen yangınlar bu eski mahalleleri yer yer yok ettiği gibi, 1766'daki büyük depremde Fatih Külliyesi de büyük ölçüde tahrip olmuş, cami tümüyle yıkılmıştır. III. Mustafa (hd 1757-1774) tarafından yeniden yaptırılan cami 1771'de tekrar hizmete açılmış, Fatih'in ve Gülbahar Hatun'un türbeleri de ancak I. Abdülhamid döneminde (1774-1789) bitmiştir. Caminin arkasındaki kitaplık binası da 18. yy'da yapılmıştır. Külliyenin bir parçası olan darüşşifanın yerinde bugün, İstanbul' un en güzel barok yapılarından biri olan Nakşıdil Sultan Türbesi ve Sebili vardır. Sonradan arsasına bir askeri rüştiye yapılan kervansaray da aynı depremde yıkılmış olmalıdır. Fatih Külliyesi'nin hamamı olan ve camiden önce yapılmış olan Irgadlar (ya da Karaman) Hamamı I. Dünya Savaşı sırasında yanmıştır. Külliyenin bazı yapılarının depremden sonra tekrar yapılmamış olmaları, bölgenin yerleşim alanı olarak öneminin 18.yy'ın sonunda

azaldığına işaret eder. Fakat Sultan Abdülmecid'in 1851'de, Hz. Peygamber (SAV)' in ikinci hırkası için yaptırdığı Hırka-i Şerif Camii bölgenin dini statüsünü koruduğunu gösterir. Hırka-i Şerif, giderek halkın dini yaşamında özel bir yer tutmuş ve çevresine bir semt kimliği kazandırmıştır. Fatih 1908'deki Çırçır yangınında büyük ölçüde tahrip olmuş, 31 Mayıs 1918'deki Cibali yangınında ise yöredeki binlerce bina yok olmuştur. I. Dünya Savaşı'ndan önce ortogonal (birbirini dik açılarla kesen) sistemde bir yol dokusuyla planlanan semtte ahşap yapılar giderek küçük ölçekli iki-üç katlı apartman ve evlerle yer değiştirmiş; günümüzde hâlâ kullanılan kaymakamlık binası yapılmış, önüne de Filistin'de şehit olan ilk Türk havacılarının anıtı dikilmiş ve çevresine bir park yapılmıştır.

Yine de, Saraçhane'den geçen Atatürk Bulvarı ve Fatih Medreselerinin temellerini ortaya çıkararak Edirnekapı'ya uzanan büyük bulvar (Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri) açılana kadar, yangın yerleri dışında, Fatih'te eski sokak dokusunu ve ahşap yapılarını koruyan mahalleler vardı. Menderes'in imar hareketleri döneminde (1954-1960) yapı yoğunluğu artmaya başlayınca çok katlı beton apartmanlar giderek çoğalmış, semtin eski sakinleri yeni nüfus karşısında azınlıkta kalmış, çoğu aile Fatih'i terk etmiştir. Böylece Fatih'in tarihi dokusu ve sivil mimarisinin hemen hemen hiçbir izi kalmadığı gibi, sosyal dokusu da tümüyle değişmiştir. 1960'ta hizmete giren Belediye Sarayı'nın da etkisiyle, artan nüfus yoğunluğu alt ticaret bölgelerinin gelişmesini teşvik etmiş ve Fevzi Paşa Caddesi boyunca, konut alanlarını işgal eden bir ticaret ekseni ortaya çıkmıştır. Bu eksen üzerinde eski Fatih Kervansarayı, bazı değişikliklerle, ticari amaçlı işlevlerle restore edilmiştir. Fatih Camii'nin, Evliya Çelebi'nin deyimiyle, "ruhaniyetli" bir mabet olması günümüze de yansımıştır. Eskiden olduğu gibi, günümüzde de özellikle Sultan Selim Camii'ne uzanan Çarşamba Caddesi çevresinde kıyafetten gündelik yaşam biçimlerine kadar, İstanbul'un diğer semtlerinin hiçbirinde bu derece vurgulu ve yoğun olmayan bir İslami yapı gözlenmektedir. Fatih ilçesi uzun yıllar ilimiz İstanbul'un merkez ilçesi olmuştu. 1928 yılında alınan bir kararla ilçemiz, Fatih ve Eminönü olarak ikiye ayrılmıştı. Gene bu tarihte Fatih ilçesi ayrı bir ilçe yapılmıştı. 28.6.1967 tarihli ve 5366 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilçemizdeki bütün bucaklar kaldırılmıştı.

GÜNÜMÜZDE FATİH; Haliç'in batı kıyısına Marmara kıyısındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğundan önemli bir bölümü günümüze ulaşmamıştır. Atatürk Köprüsü'nün güneybatısından başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Mustafa Kemal Caddesi, Fatih ve Eminönü İlçeleri arasında sınır oluşturur, İstanbul şehir içi ulaşım

bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhane-başı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi (Adnan Menderes Bulvarı) ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet (Turgut Özal) Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Demirhisar, Balat Vapur iskelesi ve Abdülezel Paşa caddeleri uzanır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan ve "sahil yolu" da denilen Kennedy Caddesi geçer. Fatih İlçesi'nin Marmara Denizi kıyısı yeşil alanlar halinde düzenlenmiştir, İstanbul'u Avrupa ülkelerine bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. Fatih ilçesi "Çağdaş Tramvay ve Hızlı Tramvay" adıyla anılan raylı ulaşım sistemlerinden de yararlanır. Haliç kıyısında da suyolu ulaşımı yapılan bazı iskeleler vardır. Şehirin en eski yerleşim alanlarından bazılarının bulunduğu Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir.

Bunlardan başlıcaları; Bozdoğan Kemeri, Yedikule Zindanı, Blahernai Sarayı, Fethiye Camii, Kariye Camii ve Fatih Külliyesi'dir. İstanbul şehrindeki önemli eğitim ve sağlık kurumlarından br bölümü Fatih İlçesi'nin sınırları içindedir. Bunlardan başlıca ortaöğrenim kurumları Darüşşafaka Lisesi, Fatih Kız Lisesi, Pertevniyal Lisesi, Fatih Ticaret Lisesi, Sultanselim Kız Meslek Lisesi, Fatih Îmam-Hatip Lisesi, Özel Eresin Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi, Sahakyan Nunyan Ermeni Lisesi, Özel Fener Rum Erkek Lisesi, Özel Yuvakimyon Rum Kız Lisesi'dir. İstanbul Üniversitesi'ne bağlı Cerrahpaşa ve İstanbul (Çapa) Tıp Fakülteleri de Fatih İlçesi'ndedir. Fatih'nin önemli alışveriş merkezleri Aksaray, Fatih ve Fındıkzade semtlerinde, odaklaşmış durumdadır. Bunlardan en düzenli olanı Aksaray'daki yeraltı çarşısıdır. Önemli konaklama tesisleri daha çok Millet Caddesi kenarında, başlıca eğlence yerleriyle lokantalar ise genellikle sahil yolu çevresindeki semtlerde yer alır.

Coğrafya

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüp ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih’in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray’dan Yedikule’ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih’i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

Nüfus

Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır. 2014 ADNKS ye göre ilçe nüfusu 419.266 kişidir.

Ulaşım

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdülezel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadayı Beyoğlu yakasına bağlar.

1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır.

Fatih İlçesi bir yarımada olarak suyolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, http://www.turkcebilgi.com ve 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

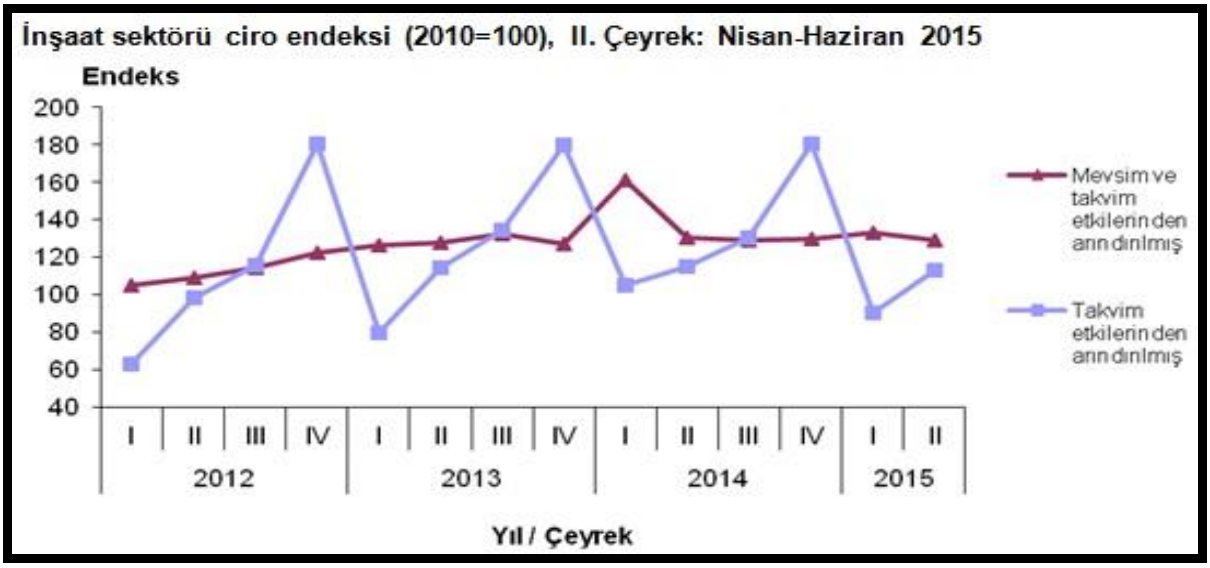
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek 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.

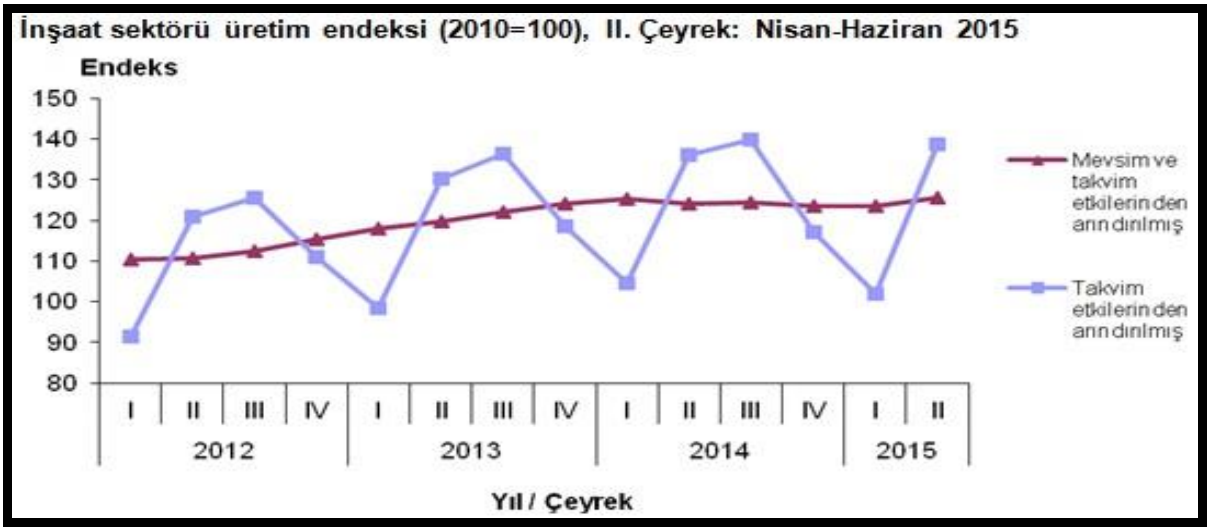
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

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.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015					
	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Gösterge	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

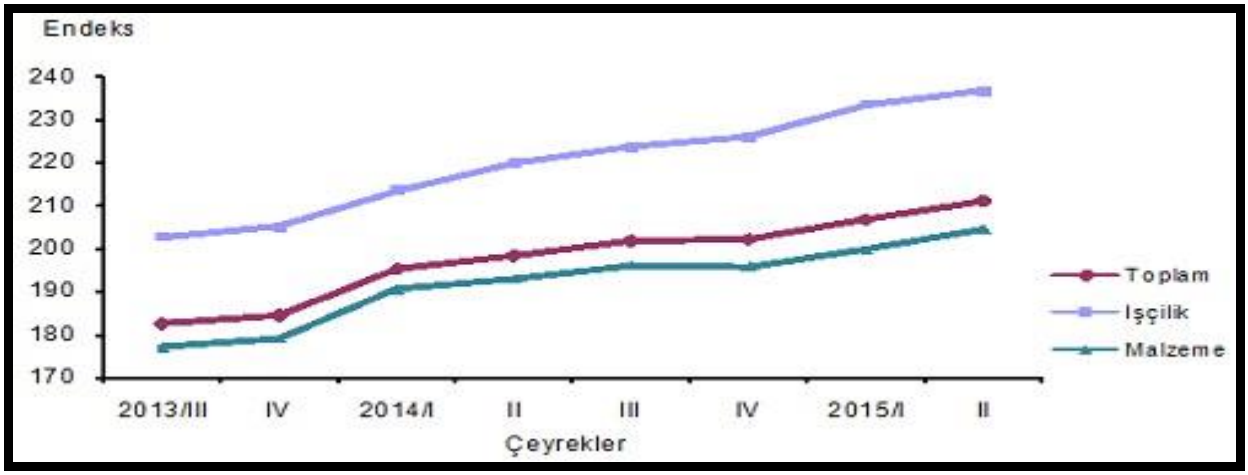
Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan–Mayıs–Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine 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

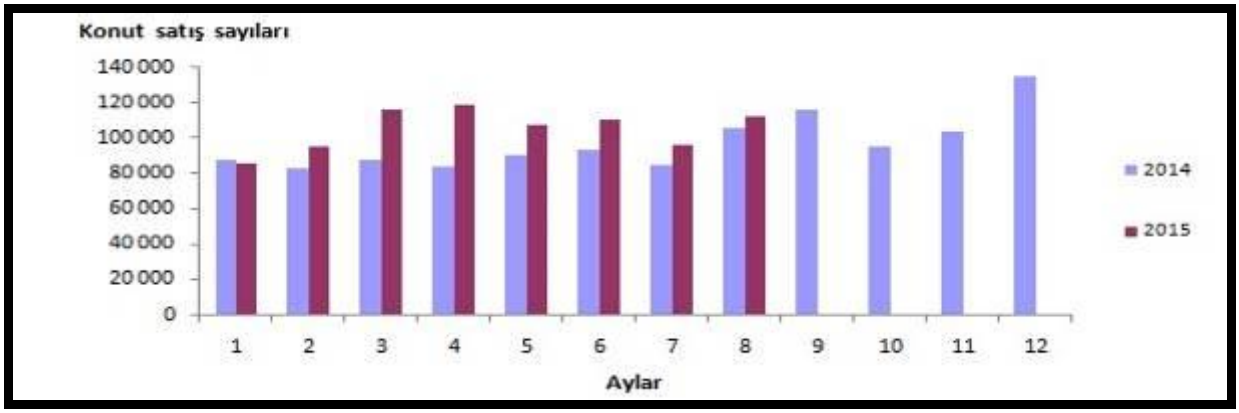
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



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 m² iken; bunun 48,5 milyon m^2'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m^2'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m^2'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%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^2 (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	**2015**	**2014** [1]	**2013** [1]	**2015**	**2014**
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m²)	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

[1]: 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^2 iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m^2'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m^2'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%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^2 (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	**2015**	**2014** [(r)]	**2013** [(r)]	**2015**	**2014**
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m²)	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

[(r)]: 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 anlamlı 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 artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyü- me 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://file.setav.org,

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazın genel durumu itibariyle değerleme 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 değerleme çalışması yürütülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parsel ve "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + 4 normal kat + teras katlı bina yer almaktadır.

Elektrik, doğalgaz, kalorifer, asansör tesisatlı taşınmazın dış cephesi dekoratif söve kaplı + akrilik boyalı, çatısı teras şekli ve seramik kaplıdır. Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin ve 1. normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminat parke kısmen granit olup, duvarlar alçıpan panel üzeri saten boyalıdır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.

Taşınmazın bodrum katı yapılan ölçümlere göre yaklaşık 130 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre sığınak, arşiv, kasa, kiralık kasa, kalorifer dairesi ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum kat yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Sığınak olarak ayrılan alan arşiv amaçlı kullanılmaktadır.

Zemin kat yapılan ölçümlere göre 193 m² brüt alanlı olup, projesine göre iki giriş, danışma, asansör, merdiven, 2 servis holü, 2 vezne, müşteri holü, müdür muavini hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde tek giriş, müşteri holü, banko ve servis holü şeklinde dizayn edilmiştir.

1., 2., 3., 4. Normal katlar mimari açıdan benzer özelliklere sahip olup, yapılan ölçümlere göre yaklaşık 193 m² brüt kat alanı ve teras katta 65 m² kullanım alanına sahip olup, toplam **1.160 m²** inşa alanlıdır. Projesine göre normal katlar kat holü, asansör, merdiven, depo, müşteri holü, servis holü, müdür, müdür muavini odaları, 2. Katta toplantı odası, 3. Kat muhasebe, müfettiş odaları, 4. katta doktor odası, mutfak, yemek salonu şeklinde planlanmış olup, mahallinde 1. normal kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış servis odası, sistem odası, arşiv, gişe ve bay-bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır. 2. normal kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış müdür odası, pazarlama, servis ofis alanı, toplantı odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. 3. normal kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış ofis alanları, 2 wc, mutfak, arşiv, 4. Normal kat kapalı ofis, mutfak, bay-bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır. Teras katta teras alanı, kazan dairesi, asansör evi yer almaktadır. Yapılan ölçümlere göre bina toplam brüt olarak 1.160 m² kapalı alanlıdır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmazlar 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.
- Ulaşım imkanlarının iyi olması.
- Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Hamidiye Caddesi'ne cepheli konumda olması.
- Reklamasyonunun iyi özellikte olması

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- Tescilli eski eser olması nedeni ile uygulamada koruma kurulu kararı gerekmesi
- Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- İlgili sokak ve çevresinde yayalaştırma kapsamında araç trafiğinin kısıtlı olması
- Binanın 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 taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin 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.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli 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 ölçüm 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 değerleme 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 değerleme 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 bilmese 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 değerleme 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 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 KOMPLE BİNA EMSALLERİ

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m²	Birim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
EMSAL 1 Satılık Bina	Taşınmaza yakın konumda, İstanbul Ticaret Odası arkasında, 447,50m² arsa alanlı, zemin+2normal katlı,toplam 1341m² alanlı olduğu, aylık kirasının 70.000USD olduğu bildirilen komple bina 15.000.000USD bedelle satılıktır.	43.657.500,00 TL	1.341	32.555,93 TL	Karadeniz Emlak 0 (537) 456 44 53
	Kira ve Kap. Oran	203.735,00 TL	1.341	151,93 TL	***5,60%***
EMSAL 2 Satılık Bina	Taşınmazın güneybatısında, süleymaniyeye yakın, benzer konumda,bodrum+zemin+4normal katlı, toplam 3.500m² kapalı alanlı komple bina 13.000.000USD bedelle satılıktır	37.836.500,00 TL	3.500	10.810,43 TL	Loft İstanbul 0 (533) 137 10 33
EMSAL 3 Satılık Bina	Taşınmaza yakın konumda, altında 2 adet dükkanı olan bodrum+zemin+4 normal katlı toplam 500m² alanlı bakım onarım isteyen işhanı komple bina 3.000.000 USD bedelle satılıktır	8.731.500,00 TL	500	17.463,00 TL	Derpa Gayrimenkul 0 (532) 211 49 72
EMSAL 4 Satılık Bina	Taşınmaza yakın konumda, 20 yıllık bodrum+zemin+4 normal katlı 1.700m² alanlı 44 adet ofisi bulunan, otele çevrilebileceği beyan edilen aylık 45.000USD kira getirisi olduğu bildirilen bina 12.000.000USD bedelle komple satılıktır	34.926.000,00 TL	1.700	20.544,71 TL	Ser Group İnşaat Emlak 0 (533) 135 58 82
	Kira ve Kap. Oran	130.972,50 TL	1.700	77,04 TL	***4,50%***
EMSAL 5 Satılık dükkan	Taşınmaza yakın konumda, Gürün Handa aylık 625TL kira getirili 22m² dükkan 100.000TL bedelle satılıktır.	100.000,00 TL	22	4.545,45 TL	Elit Group Emlak 0 (507) 446 43 48
	Kira ve Kap. Oran	625,00 TL	22	28,41 TL	***7,50%***
EMSAL 6 Satılık İşyeri	Taşınmaz civarında, İmar handa,5 katlı binanın giriş üstü, 1.katta 85m² bakım onarım isteyen iç mahal özl sahip işyeri 650.000TL bedelle satılıktır	650.000,00 TL	85	7.647,06 TL	Sahibinden 0 (531) 820 81 13
EMSAL 7 Satılık Dükkan	Taşınmaza yakın konumda, tahtakalede, yay trafiğinin daha yoğun olduğu işlek bölgede zemin kat 60m² dükkan 750.000 USD bedelle satılıktır.	2.182.875,00 TL	60	36.381,25 TL	D&C Emlak 0 (537) 959 66 64

1 USD: 2,9105 TL

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Emsal 1, 3 ve 4'cü emsalin 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 m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 35.000-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 m² birim bedel aralığı aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir. Ekspertize konu binanın 7.500-10.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu binanın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri		
Alan, m²	**Birim Satış Değeri, TL/m²**	**Satış Değeri, TL**
1.160	**8.621**	**~10.000.000**

KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ

Emsal No	Açıklama	Değeri TL	Alanı m²	Birim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
EMSAL 1 Kiralık Bina	Taşınmazın güneybatısında, süleymaniyeye yakın, benzer konumda,bodrum+zemin+4normal katlı, toplam 2.500m² kapalı alanlı komple bina 30.000USD bedelle kiralıktır	87.315,00 TL	2.500	34,93 TL	Loft İstanbul 0 (533) 137 10 33
EMSAL 2 Kiralık Dükkan	Taşınmaza yakın konumda, Doğubank işmerkezinde, daha şerefiyeli konumda, 15m² dükkan 1.250TL/Ay bedelle kiralıktır	1.250,00 TL	15	83,33 TL	Sahibinden 0 (532) 595 31 66
EMSAL 3 Kiralık Dükkan	Taşınmaza yakın, daha iyi konumda, zemin giriş 200m² dükkan 12.500 USD bedelle kiralıktır	36.381,25 TL	200	181,91 TL	Yarımada Gayrimenkul 0 (531) 571 26 86
EMSAL 4 Kiralık Dükkan	Taşınmaza yakın konumda, mısır çarşısı ve yeni camii ye 50m mesafede zemin kat 70m² dükkan 2.500USD bedelle kiralıktır	7.276,25 TL	70	103,95 TL	Derpa Gayrimenkul 0 (532) 211 49 72
EMSAL 5 Kiralık Dükkan	Taşınmaza yakın, daha iyi konumda, 50m² alanlı zemin giriş dükkan 10.000TL bedelle kiralıktır	10.000,00 TL	50	200,00 TL	Sahibinden 0 (532) 796 38 86
EMSAL 6 Kiralık işhanı katı	Taşınmaza yakın konumda, 55 yıllık 6 katlı işhanının 5. katında, bakımlı iç mahal özl sahip, 6 bölümlü 310m² işhanı katı 6.000USD bedelle kiralıktır	17.463,00 TL	310	56,33 TL	Remax Forever 0 (532) 796 45 65
EMSAL 7 Kiralık Dükkan	Taşınmaza yakın konumda, 50 yıllık 5 katlı iş hanının 180m² zemin + 120m² asma katında, toplam 300m² asma katlı dükkan 24.000TL/Ay bedelle kiralıktır	24.000,00 TL	Zemin 180 m² Asma 1/3 120 m²	109,00 TL 36,00 TL	Remax Forever 0 (532) 796 45 65

1 USD: 2,9105 TL

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların (zemin kat) m² birim değerlerinin 200-TL/Ay'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 alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu binanın katlarına göre değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

Kat	Alanı (m²)	Birim Kira	Kira
Bodrum	130	10	1.300,00 TL
Zemin	193	115	22.195,00 TL
1.kat	193	34	6.562,00 TL
2.kat	193	32	6.176,00 TL
3.kat	193	31	5.983,00 TL
4.kat	193	31	5.983,00 TL
Teras	65	30	1.950,00 TL
TOPLAM	**1.160**		**50.149,00 TL**

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Kira Değer Takdiri		
Alan, m²	**Birim Kira Değeri, TL/m²**	**Satış Değeri, TL**
1.160	**43**	**~50.000**

- 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 taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan 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 esilmiştir. 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.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri				
Alan, m²	**Aylık Kira Değeri, TL/Ay**	**Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl**	**Kapitalizasyon Oranı**	**Satış Değeri, TL (Yaklaşık)**
1.160	**50.000,00 TL**	**600.000,00 TL**	**6,00%**	**10.000.000,00 TL**

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	**Gelir indirgeme Yöntemine Göre**	**Nihai Değer Takdiri**
10.000.000,00 TL	**10.000.000,00 TL**	**10.000.000,00 TL**

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut 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 taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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 değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün mimari projesine uygun olarak T. Halk Bankası A.Ş. İstanbul Ticari Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi dikkate alınarak bir bütün halinde bina olarak değerleme yapılmıştır.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış ve faal yapı bulunduğu için 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, değerleme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri bir arada hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklerin 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 cins tashihi yapılarak 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 taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

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 değerleme metotları 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 inşa 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 bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 14229 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parselde kâin "Kargir Banka Hizmet Binası " 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 HARİÇ		
Satış Değeri (TL)	**Satış Değeri (USD)**	**Satış Değeri (EURO)**
10.000.000	**3.435.836**	**3.238.132**

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	**Satış Değeri (USD)**	**Satış Değeri (EURO)**
11.800.000	**4.054.286**	**3.820.996**

6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
50.000	**600.000**	**206.150**	**194.288**

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Alanı (m²)	Birim İnşaa Değeri (5D) (TL/m²)	Sigorta değeri
1.160	**2.040 TL**	**2.366.400,00 TL**

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 26.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Bahadır ERDİL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401085

Kadir Levent KOCAELİ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402351

26.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;		
	EFEKTİF ALIŞ	**EFEKTİF SATIŞ**
ABD DOLARI	**2.8989**	**2.9105**
EURO	**3.0759**	**3.0882**

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,
- 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.

İli	İSTANBUL
İlçesi	FATİH
Mahallesi	HOBYAR
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	HAMİDİYE CADDESİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	23	118	2		208,00	m2

GAYRİMENKULÜN

Nitoliği	KAGIR BANKA HİZMET BİNASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 51P90171
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden.
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitdisi	
Cilt No.		11229	2	296		28/10/2010		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicline Uygundur.
Kezban BAYHAN
Fatih Yetki Müdür Yardımcısı

NOT: * Malikiyetin ayrı ayrı bağımsız bölümler için farklı olmasına rağmen aynı olmamakta.
** Tebligat Kanunu Hükümleri çerçevesinde adlî makamlarla ayrıl Tapu ve Ulaştırmanın bildirilecektir.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 14:11:04	2015-35215	20151023-826-F00996	16,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	HAMİDİYE CADDESİ
Zemin No	24490174	Cilt / Sayfa No	2 / 298
İl / İlçe	İSTANBUL / FATİH	Ada / Parsel	418 / 2
Kurum Adı	Fatih	Yüzölçüm	208.00000
Mahalle / Köy Adı	HOBYAR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KAGİR BANKA HİZMET BİNASI

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	ESKİ ESER: 12/06/1969 TARİH YEVMİYE:2817		12.06.1969 - 2817

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 14229

Rapor Tarihi / Saati : 23.10.2015 / 14:16

1

TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü

Sayı : 57323565-622.03/4146
Konu:

26 / 10 / 2015

SN: VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Mustafa Kemal Paşa Cd.
22/73
Fatih

İlgi: 26/10/2015 tarihli ve 16750 sayılı dilekçeniz

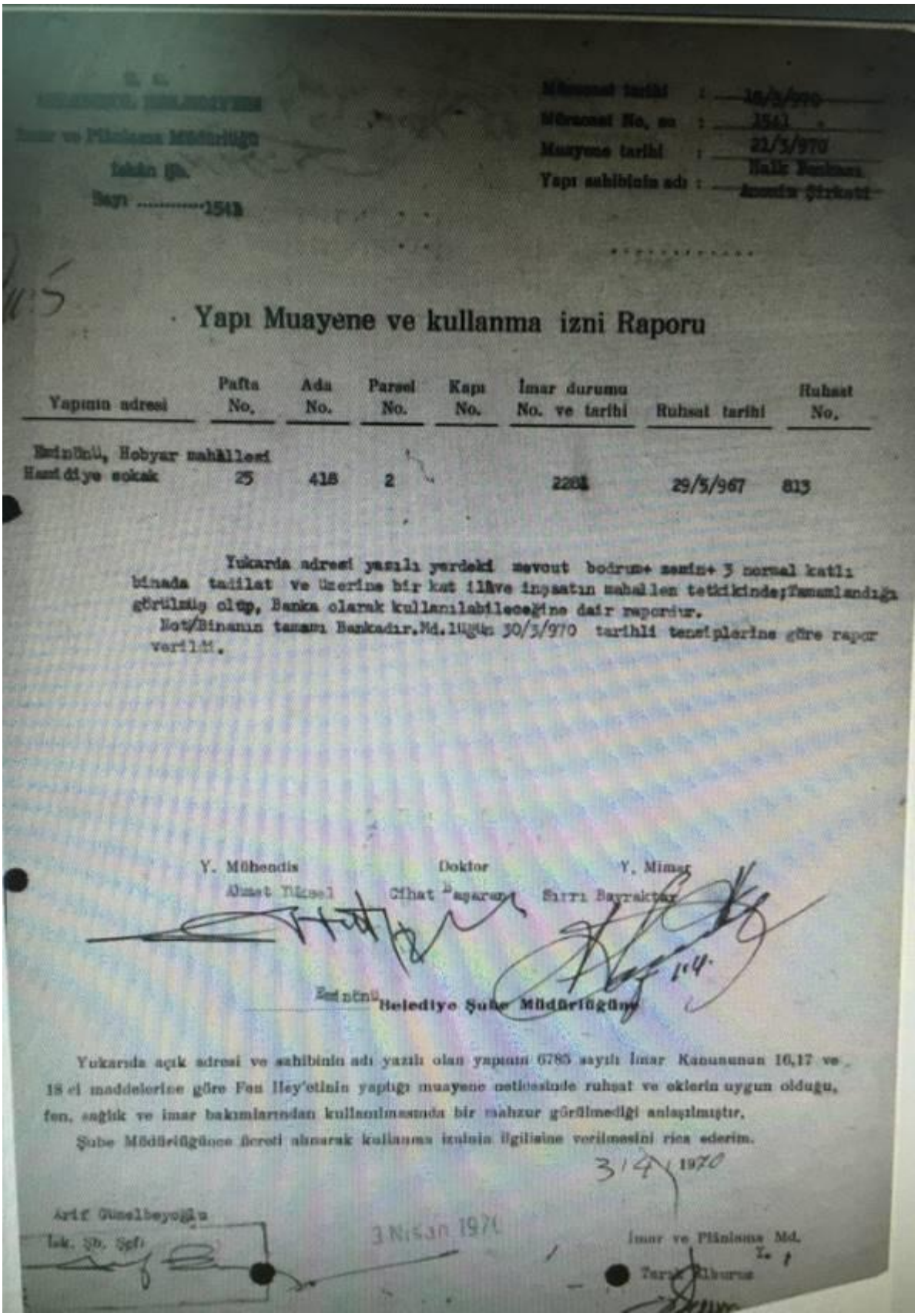
İlgi dilekçenizde bahsi geçen Fatih - Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselin yer aldığı Hamidiye Caddesinin 2015 yılı arsa m² birim fiyatı 21.011,00 TL olup, ilgili taşınmazın 2015 yılı emlak rayiç değeri 4.617.202,28 TL'dir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Hasan DEMİRCAN
Mali Hizmetler Müdürü

Akşemsettin Mah. Adnan Menderes Bulvarı – Vatan Cad. NO:54 Fatih/İST.
Ayrıntılı Bilgi: Yeter Mayalı Tel: O 212 453 14 53 Dahili: 1386 Fax: 453 14 95
e-posta: yetermayali@fatih.bel.tr Elektronik ağ:www.fatih.bel.tr

TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI



Müracaat tarihi : 18/3/970
Müracaat No, su : 1541
Muayene tarihi : 21/3/970
Yapı sahibinin adı : Halk Bankası Anonim Şirketi

İmar ve Planlama Müdürlüğü
İskân Şb.
Sayı 1541

Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beyoğlu, Hobyar mahâllesi Hamidiye sokak	25	418	2		2284	29/5/967	813

Yukarda adresi yazılı yerdeki mevcut bodrum+ zemin+ 3 normal katlı binada tadilat ve üzerine bir kat ilâve inşaatın mahallen tetkikinde;Tamamlandığı görülmüş olup, Banka olarak kullanılabileceğine dair rapordur.
Not/Binanın tamamı Bankadır.Md.lüğün 30/3/970 tarihli tensiplerine göre rapor verilir.

Y. Mühendis Ahmet Yüksel — Doktor Cihat Başaran — Y. Mimar Sırrı Bayraktar

Beyoğlu Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16,17 ve 18 ci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene netîcesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.
Şube Müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.
3/4/1970

Arif Güzelbeyoğlu
İsk. Şb. Şefi

3 Nisan 1970

İmar ve Planlama Md.
Y. ...
Tarık Ulburus

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli	İstanbul	KADASTRO					Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde			
İlçesi	FATIH	Kütük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Mevkii	Ha.	m²	Ds²
Köyü/Mah.	Hobyar	296	25	418	20		-	0208	00

N

500

KESİLEN HARCIN	
TARİH	26.10.2015
NO	F021457

Kadastro Paftasına Uygundur.

	Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Kadastro Teknisyeni	Kontrol Mühendisi	Kadastro Müdürü a. Kont. Müh.
Adı Soyadı	Yılmaz ÖNAL	Yunus Emre GEDİK	Onur SIRMA
Tarih	26.10.2015	26.10.2015	26.10.2015
İmza			

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-310.05.02.02-E.8829 25/11/2015
Konu : İmar Durumu

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Eti Mah. Suavi Sk. No:11 06833 Maltepe / ANKARA

İlgi : İLGİ: 22.10.2015 tarihli ve 0039336 sayılı yazı.

Fatih ilçesi, Hobyar Eminönü Mahallesi, 418 ada 2 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1. Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret alanında kalmakta olup H: 9.50 mt. irtifa almaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinizi arz ederim.

elden

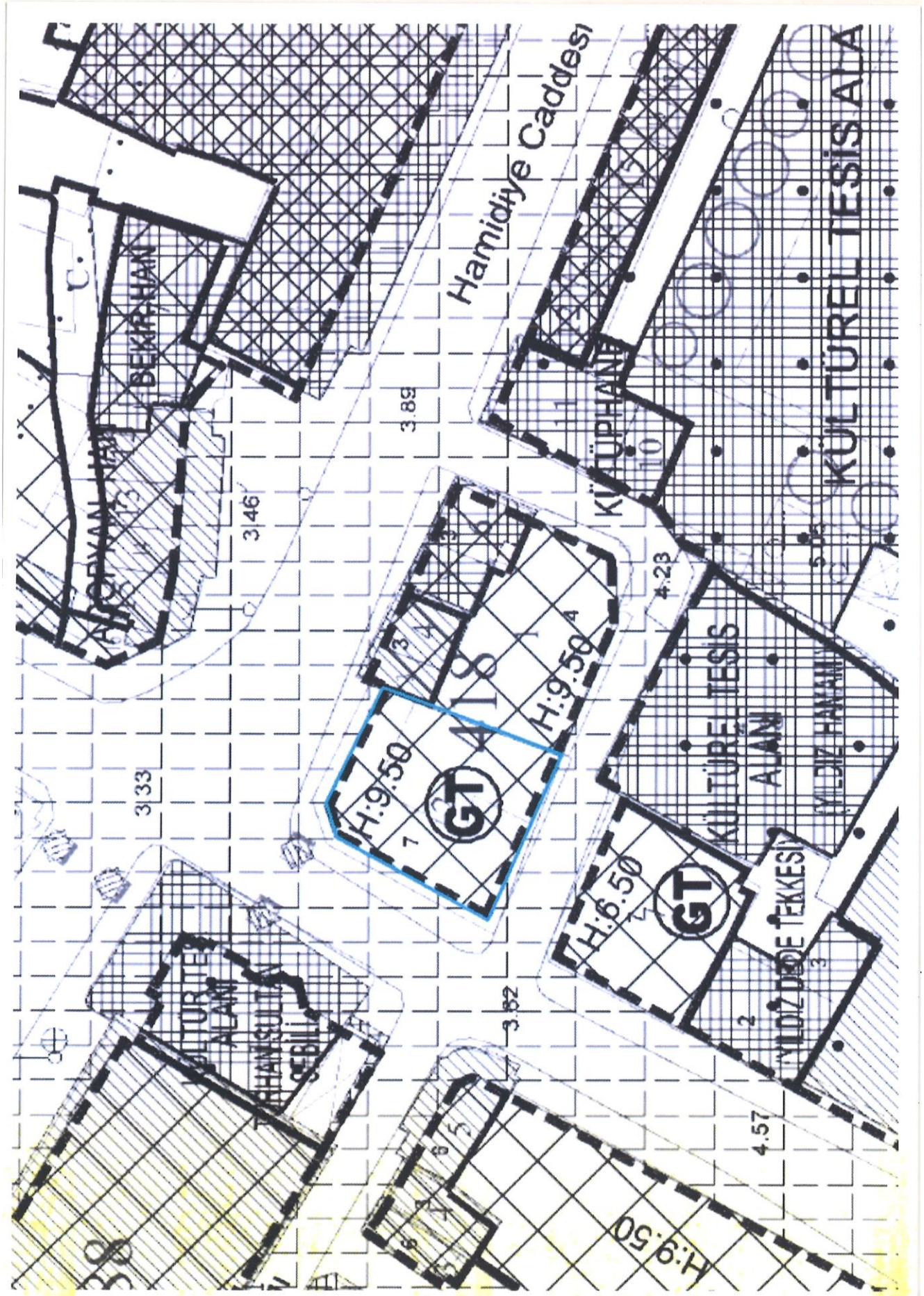
Nejat EKMEKCİ
İmar ve Şehircilik Müdürü

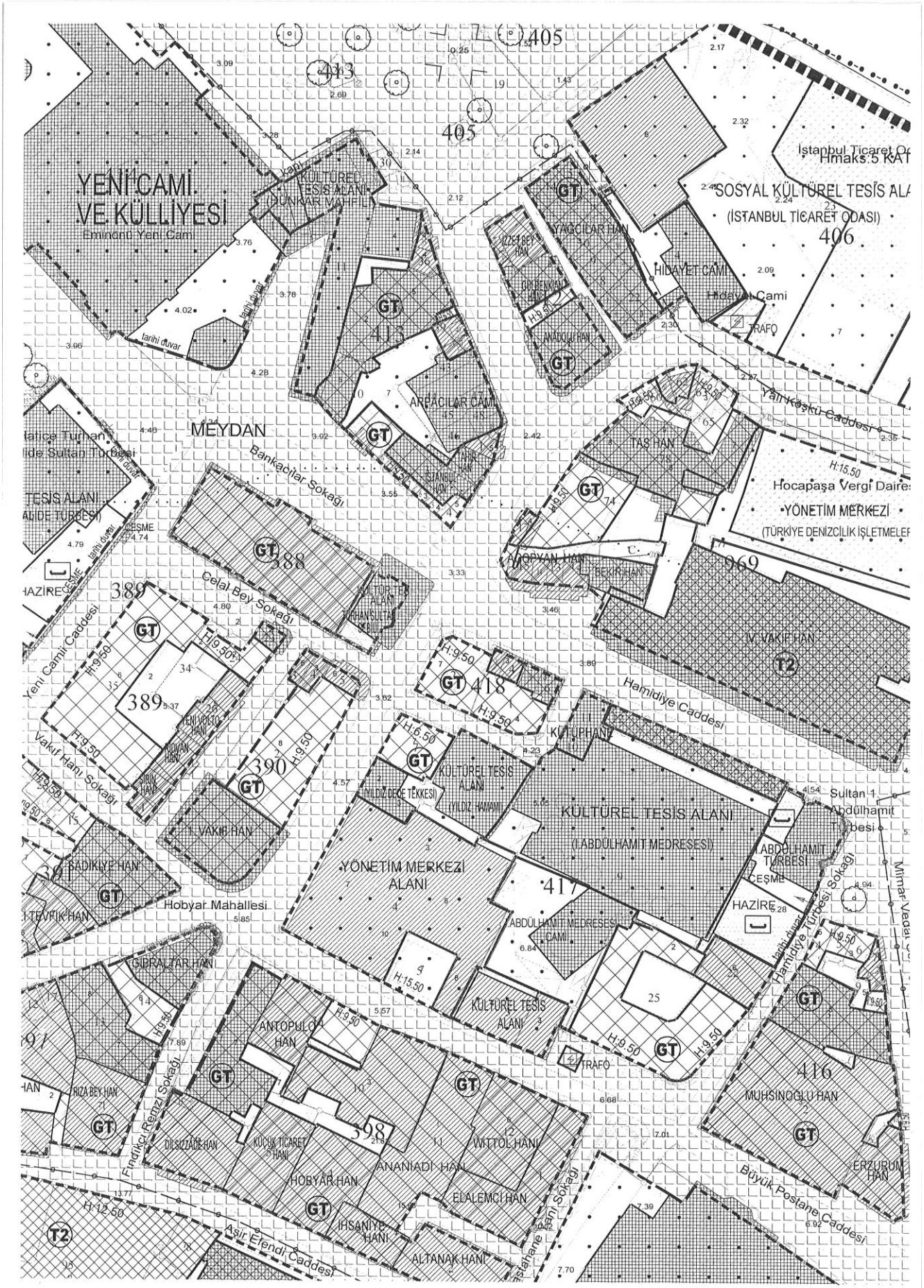
Ek:Plan Örneği

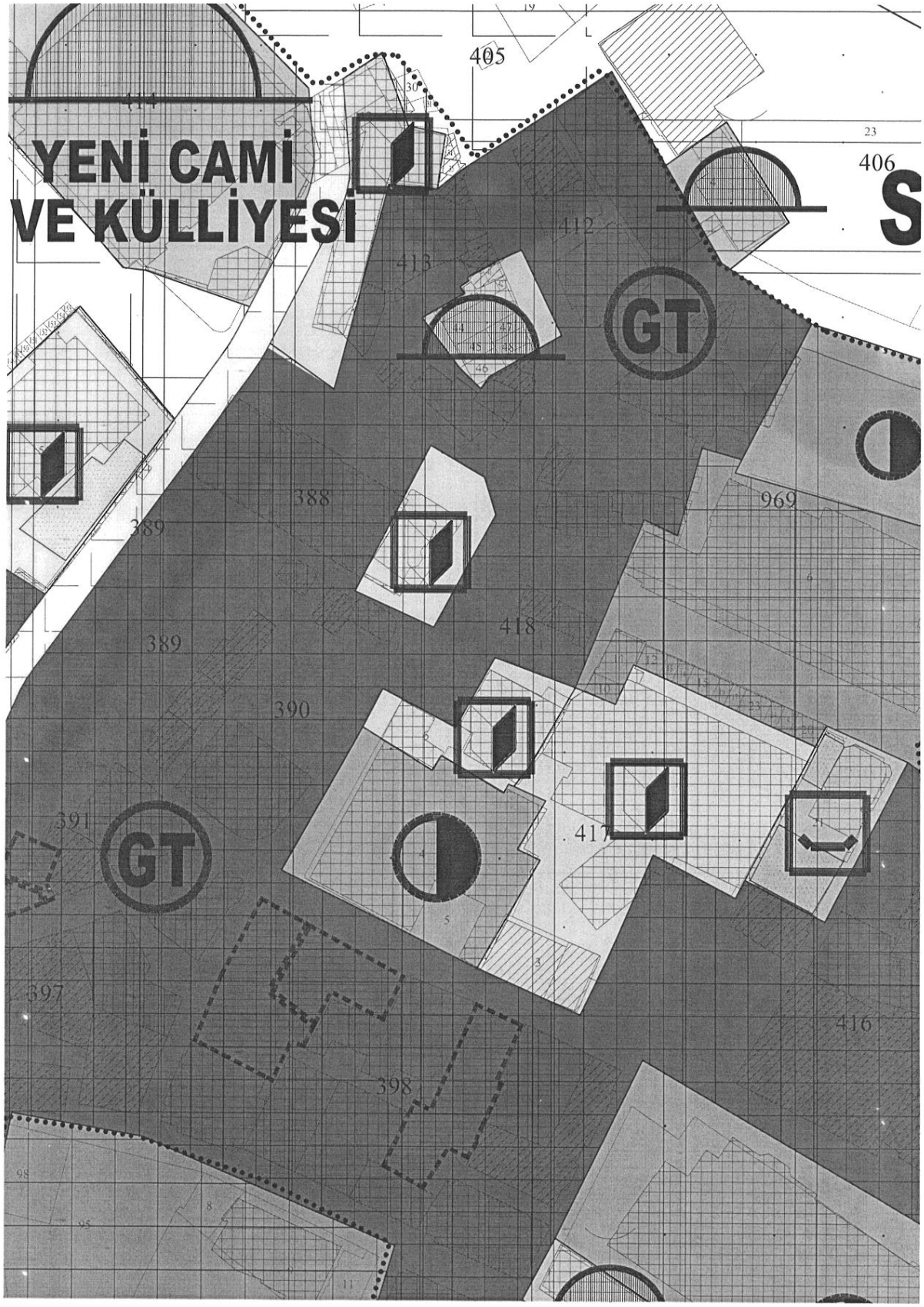
BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54
Fatih/İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks: (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr

Bilgi için: Çiğdem Cebiroğlu
Mühendis
Telefon No: (212) 453 14 53
Referans No: 3844

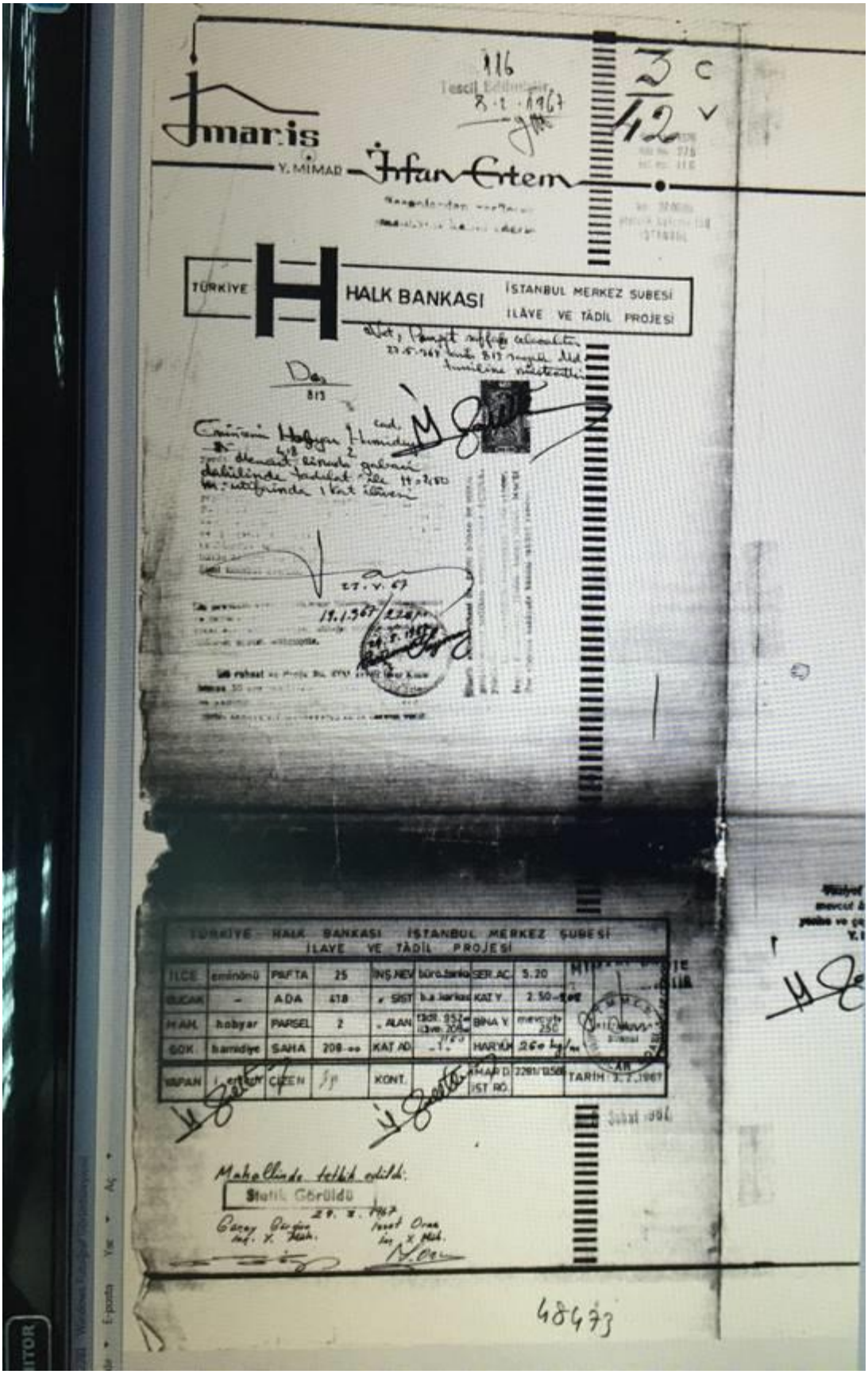

Hamidiye Caddesi
BEKIR HAN
KÜTÜPHANE
KÜLTÜREL TESİS ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
YILDIZ DEDE TEKKESİ
YILDIZ HAMAMI
HANSULTAN GEBİLİ
H:9.50
H:6.50
GT
3.89
3.46
3.33
3.52
4.23
4.57


YENİ CAMİ VE KÜLLİYESİ
Eminönü Yeni Cami
KÜLTÜREL TESİS ALANI
(HUNKAR MAHFİLİ)
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALA
(İSTANBUL TİCARET ODASI)
İstanbul Ticaret Od
Hmaks:5 KAT
HİDAYET CAMİ
Hidayet Cami
YAĞCILAR HANI
İZZET BEY HANI
GÖLBENKİAN HANI
ANADOLU HANI
ARPACILAR CAMİ
ANKARA HANI
İSTANBUL HANI
MEYDAN
Bankacılar Sokağı
Celal Bey Sokağı
Yeni Camii Caddesi
Vakıf Hanı Sokağı
Yanıkoğlu Caddesi
Hocapaşa Vergi Daire
YÖNETİM MERKEZİ
(TÜRKİYE DENİZCİLİK İŞLETMELER
TAŞ HAN
ARMOPYAN HANI
BEKİR HANI
IV. VAKIF HAN
Hamidiye Caddesi
KÜLTÜREL TESİS ALANI
(I. ABDÜLHAMİT MEDRESESİ)
KÜTÜPHANE
YÖNETİM MERKEZİ ALANI
ABDÜLHAMİT MEDRESESİ CAMİ
ABDÜLHAMİT TÜRBESİ
ÇEŞME
HAZİRE
Hamidiye Türbesi Sokağı
Sultan 1. Abdülhamit Türbesi
Mimar Vedat
Hobyar Mahallesi
GİBRALTAR HANI
ANTOPULO HAN
RIZA BEY HAN
DİLSİZZADE HAN
KÜÇÜK TİCARET HANI
HOBYAR HAN
ANANİADI HAN
WITTOL HANI
ELALEMCİ HAN
İHSANİYE HANI
ALTANAK HANI
MUHSİNOĞLU HAN
ERZURUM HAN
Büyük Postane Caddesi
Asir Efendi Caddesi
Findıkçı (Rentyz) Sokağı
İstanbul Hanı Sokağı
TRAFO
tarihi duvar
H:9.50
H:15.50
H:12.50
H:6.50
GT
T2



İMAR PLAN ÖRNEĞİ

03.02.1967 TARİHLİ İLAVE VE TADİL PROJESİ



İmaris

Y. MİMAR İrfan Ertem

TÜRKİYE HALK BANKASI İSTANBUL MERKEZ SUBESİ

İLAVE VE TADİL PROJESİ

TÜRKİYE HALK BANKASI İSTANBUL MERKEZ ŞUBESİ İLAVE VE TADİL PROJESİ								
İLCE	eminönü	PAFTA	25	İNŞ.NEV	büro-banka	SER.AÇ.	5.20	
MUCAK	–	ADA	418	„ SİST	b.a.-banka	KAT Y.	2.50	
MAH.	hobyar	PARSEL	2	„ ALAN	1368.952 İlave 208	BİNA Y.	mevcut 250	
SOK.	hamidiye	SAHA	208.00	KAT AD.	„ T.	HARİÇ	260 kg/m²	
YAPAN	İ. ertem	ÇİZEN		KONT.		İMAR D. İST RO.	2281/1568	TARİH 3.2.1967

Mahallinde tetkik edildi:

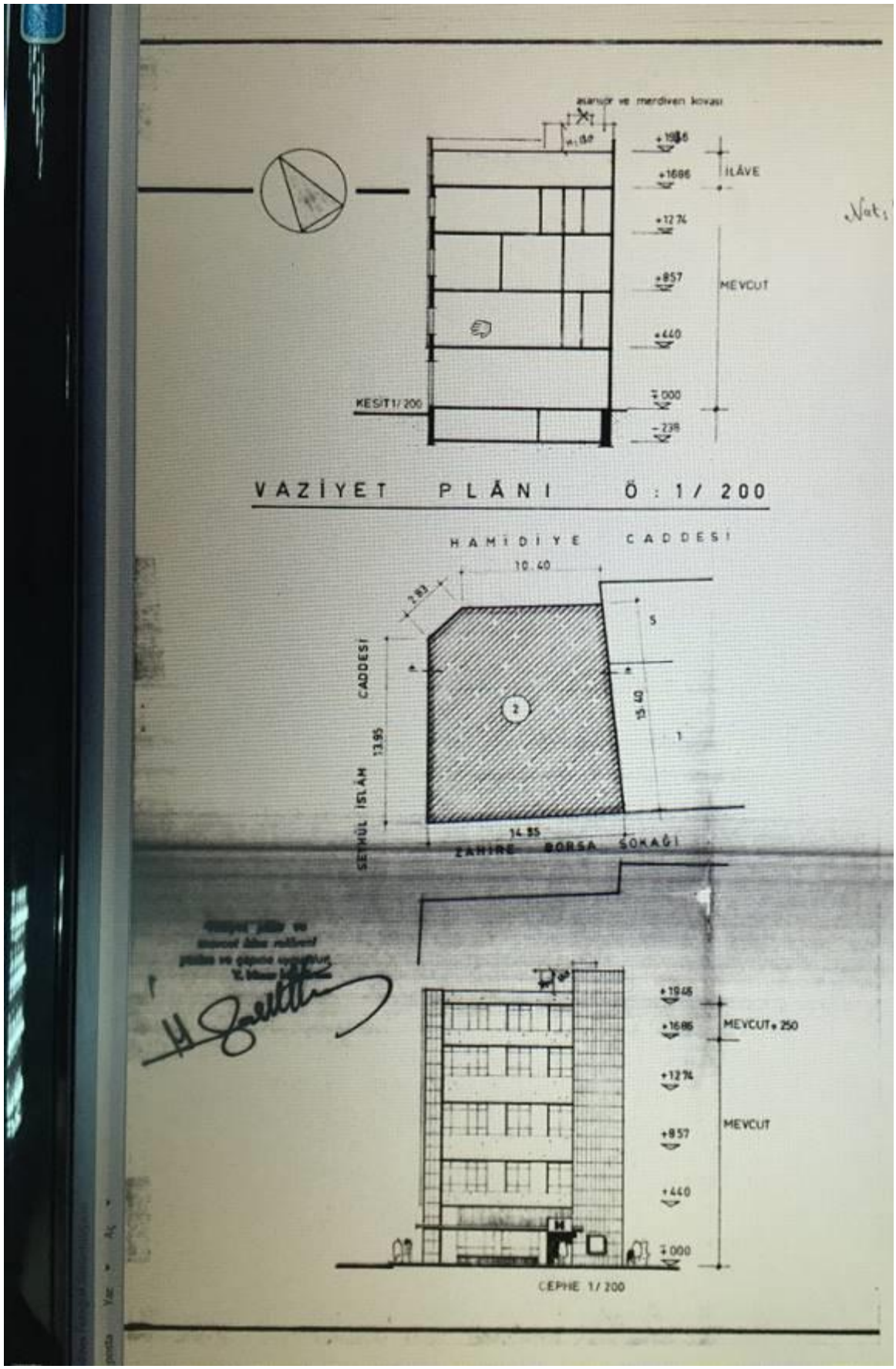
Statik Görüldü

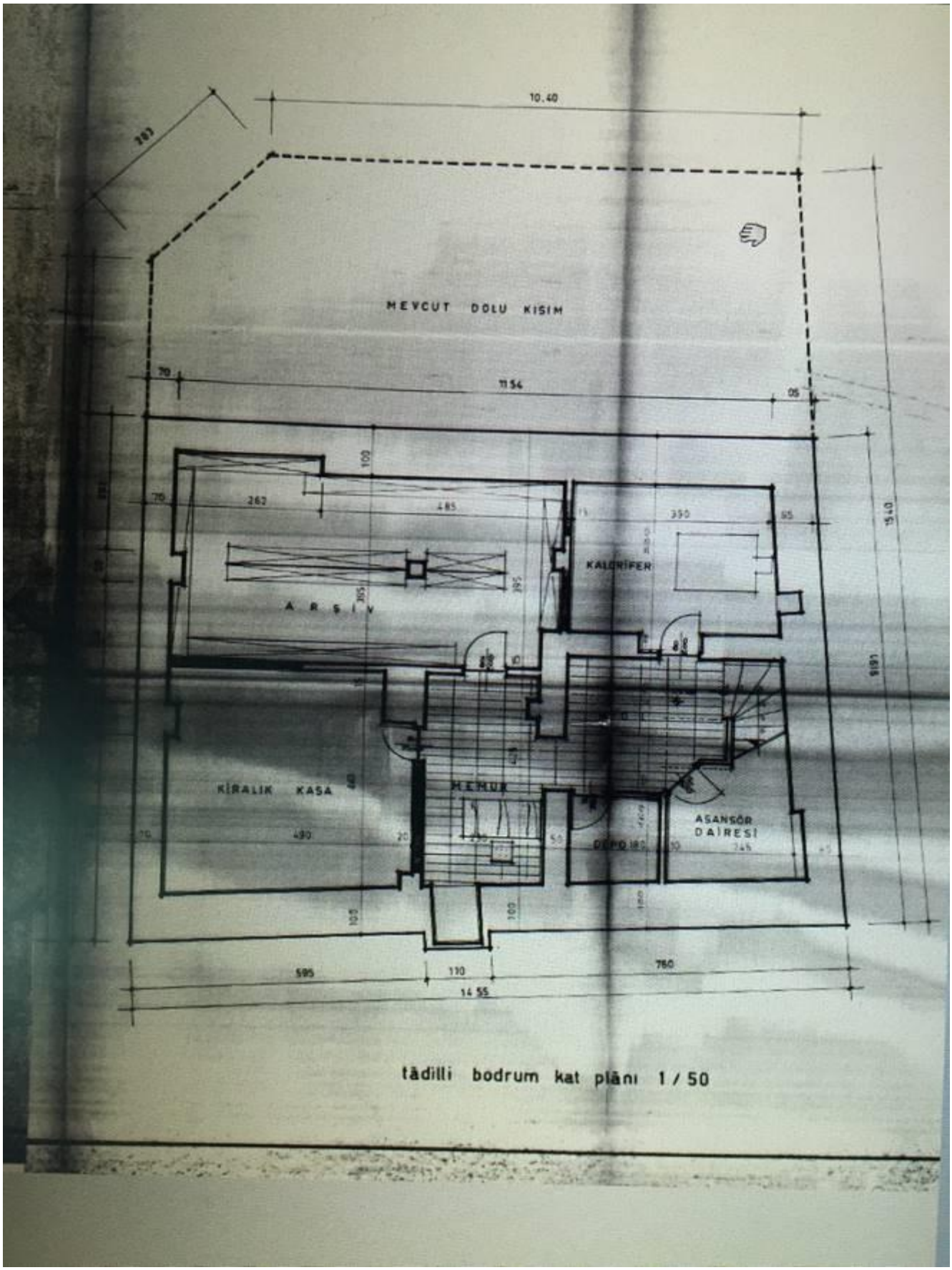
27. X. 1967

Cazey Özgün
Şef. Y. Müh.

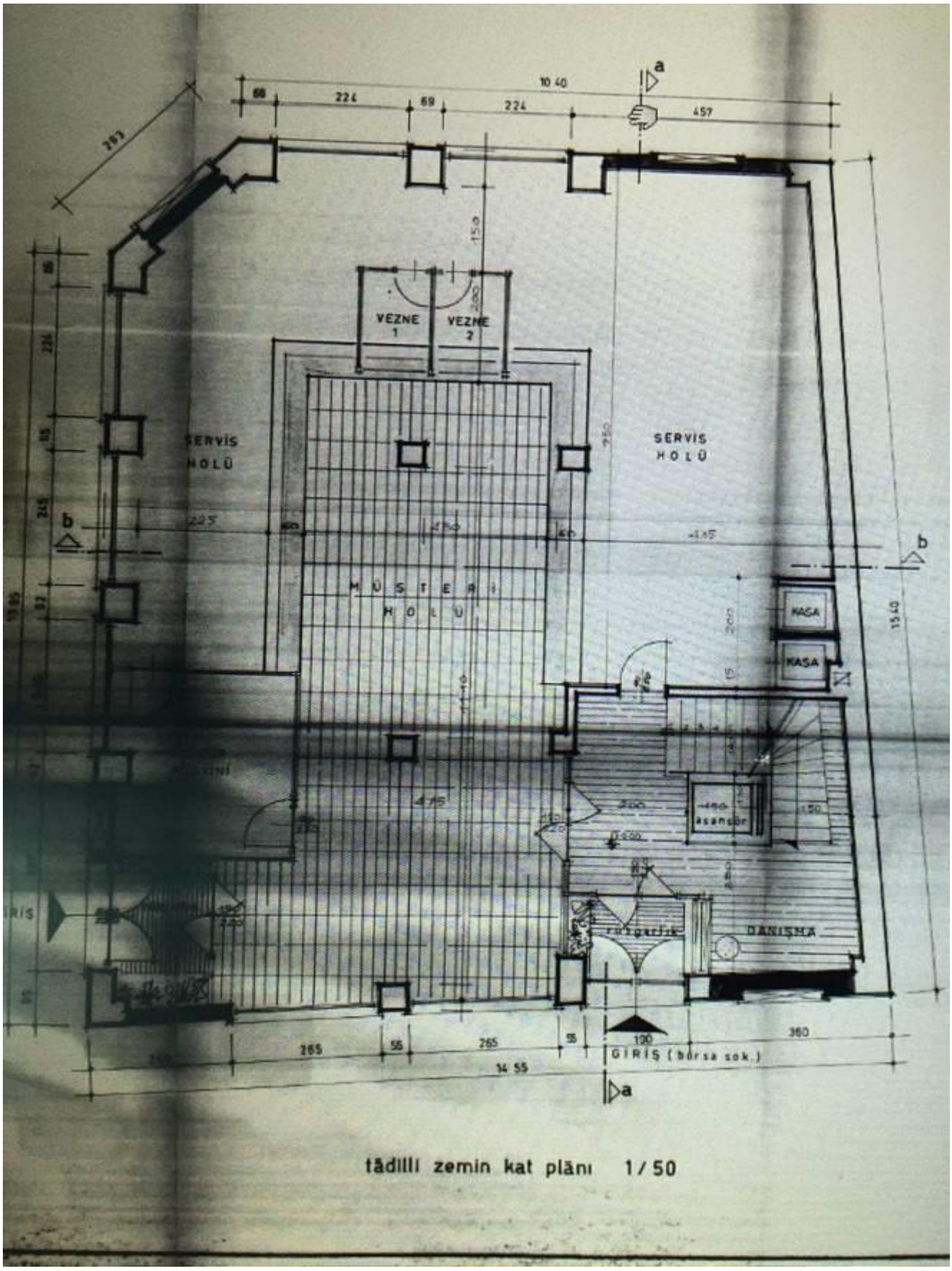
Fesat Oran
Şef Y. Müh.

48473

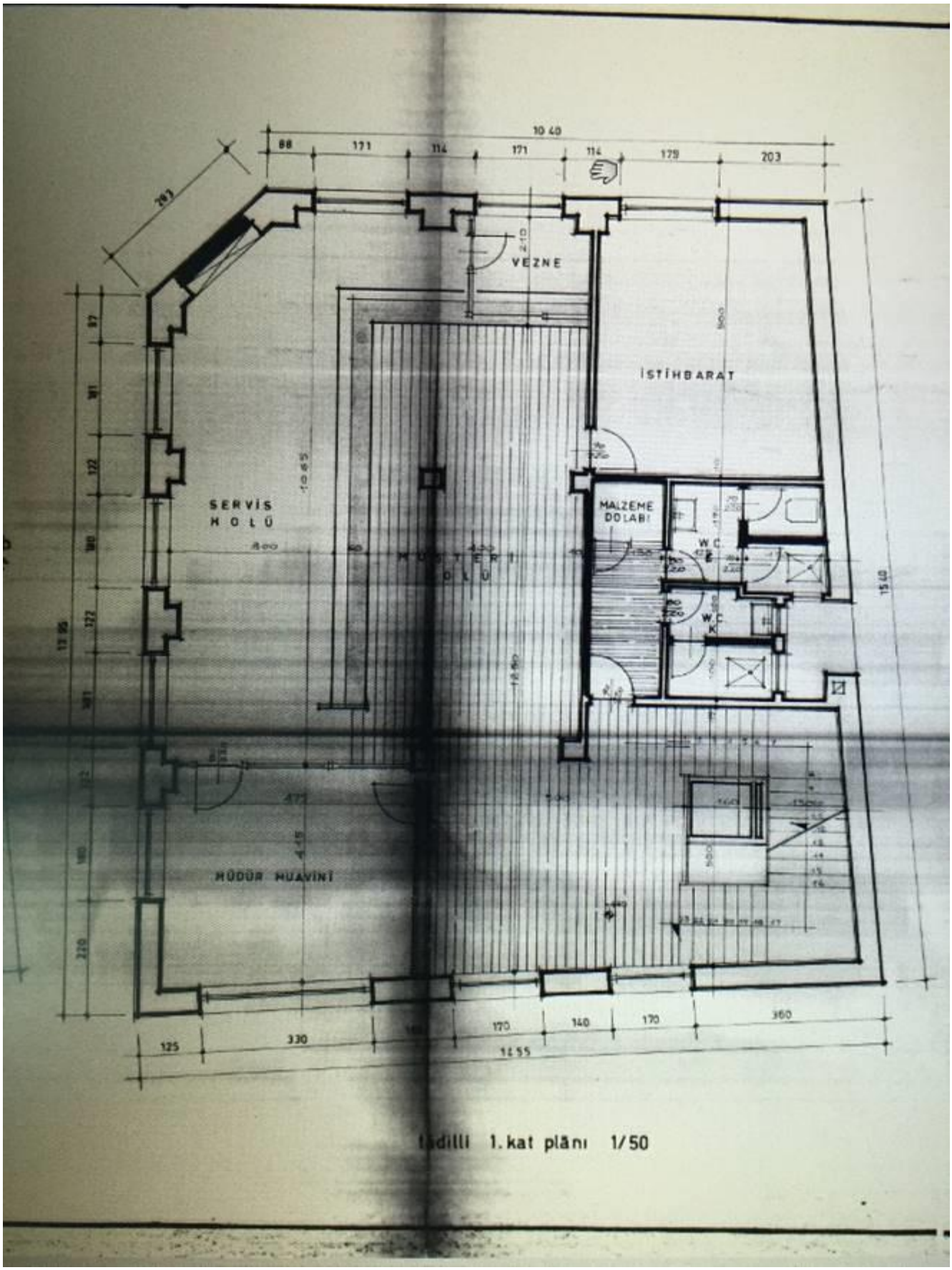

asansör ve merdiven kovası
+1946
+1686
İLÂVE
+1274
+857
MEVCUT
+440
±000
-239
KESİT 1/200
VAZİYET PLÂNI Ö : 1/ 200
HAMİDİYE CADDESİ
10.40
2.83
5
13.50
1
2
13.95
SETHÜL İSLÂM CADDESİ
14.55
ZAHİRE BORSA SOKAĞI
+1946
+1686
MEVCUT + 250
+1274
MEVCUT
+857
+440
±000
CEPHE 1/200



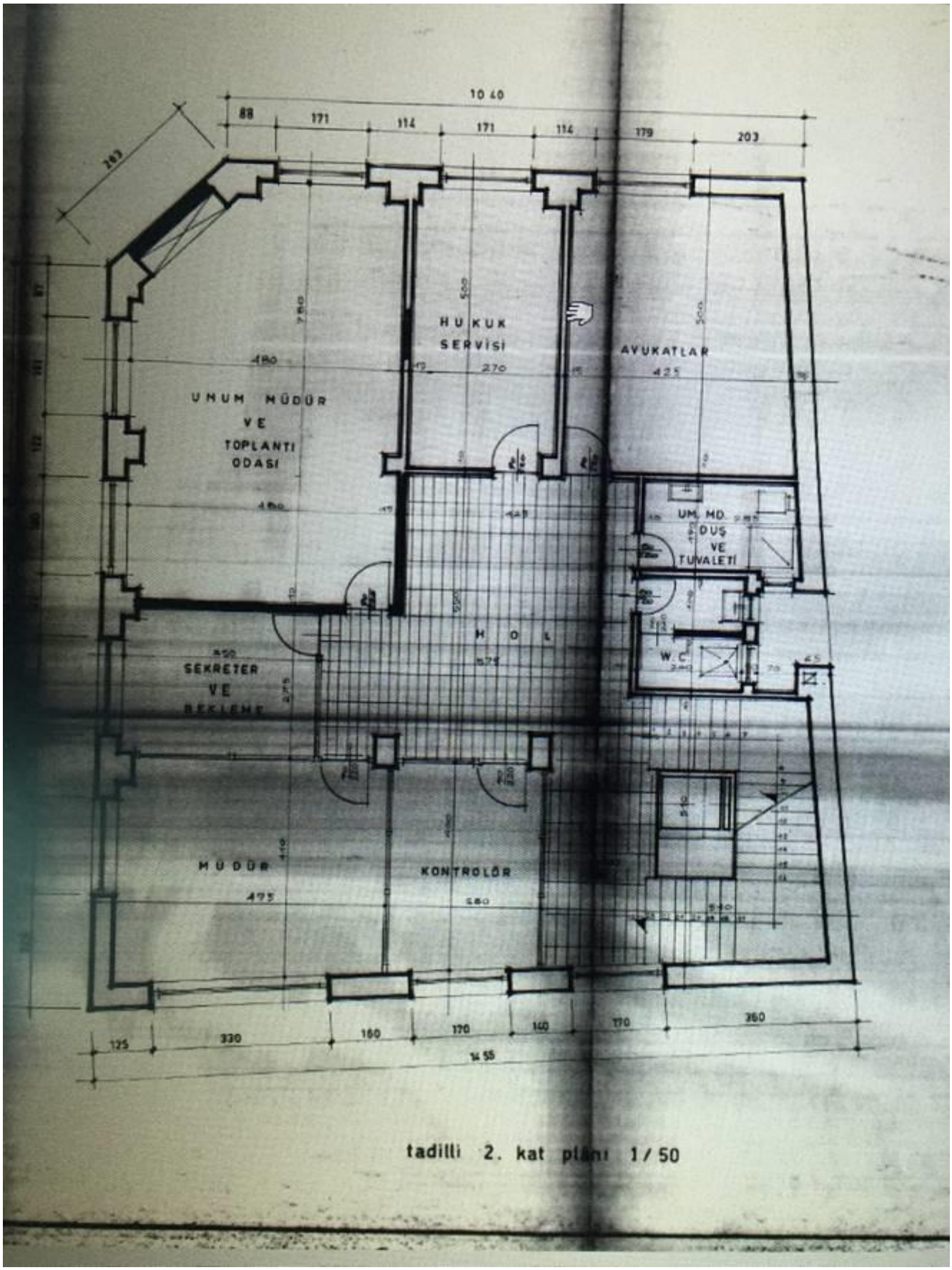
tadilli bodrum kat planı 1 / 50



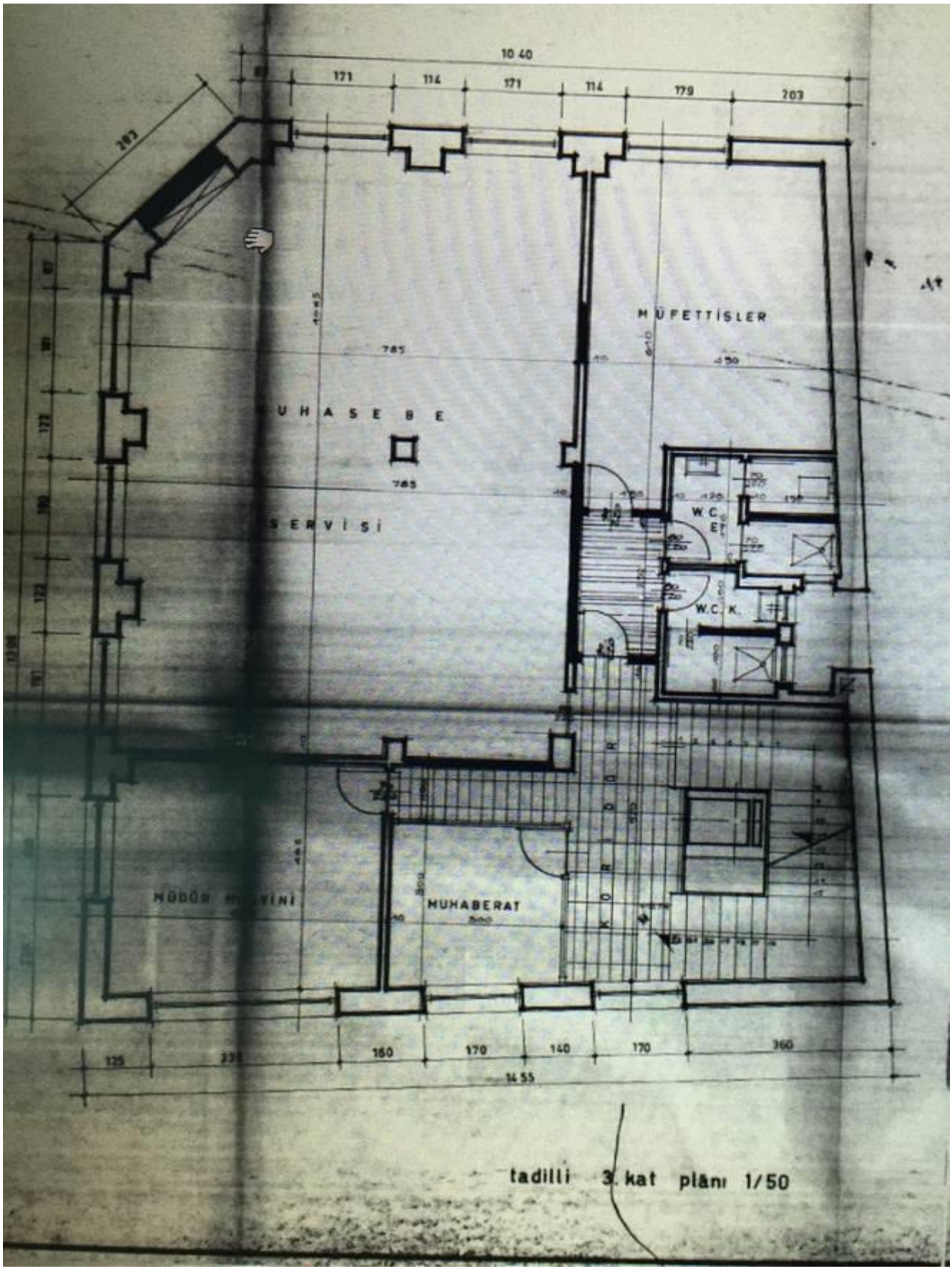
tâdilli zemin kat plânı 1/50

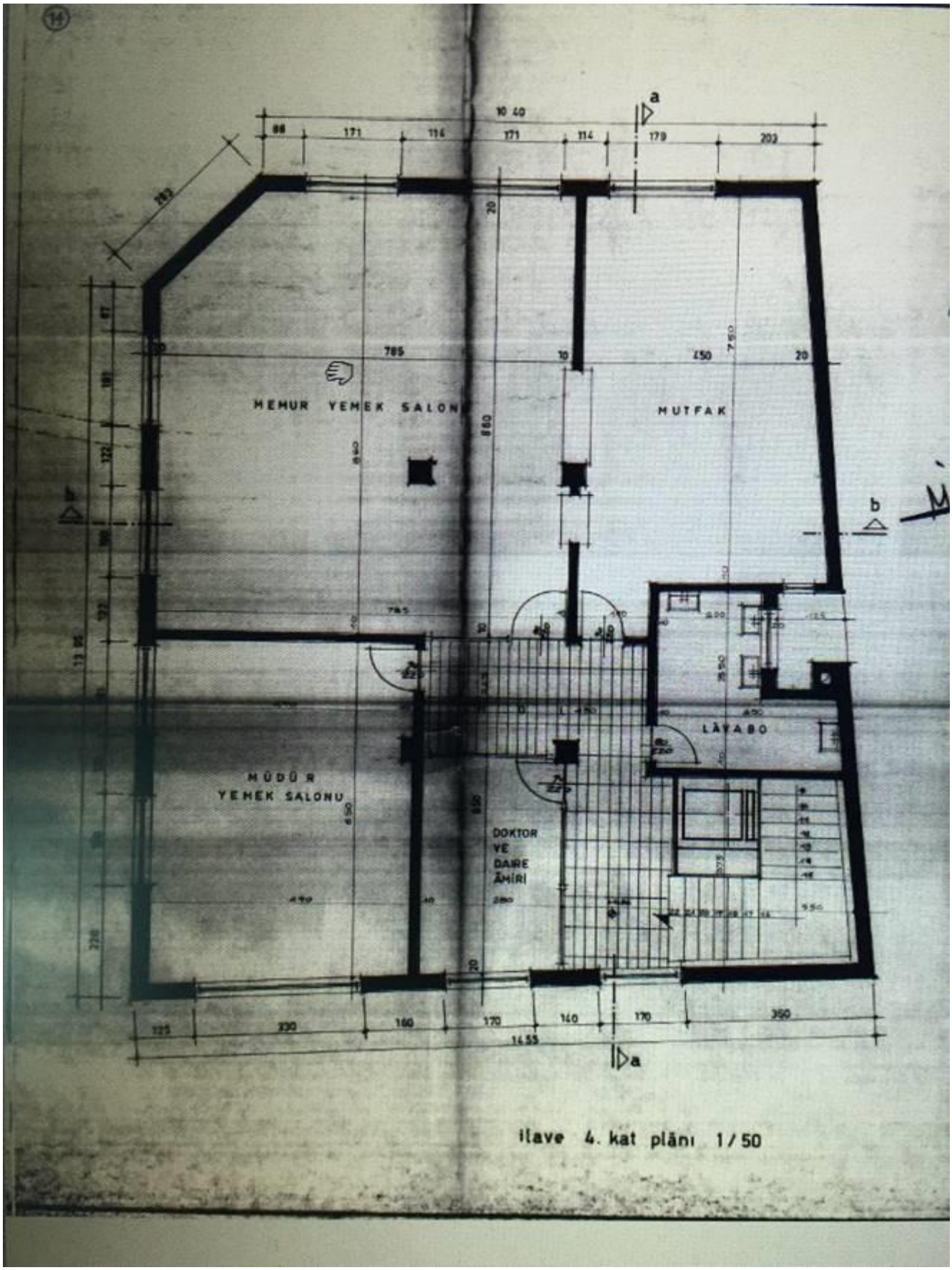


Tadilli 1. kat planı 1/50

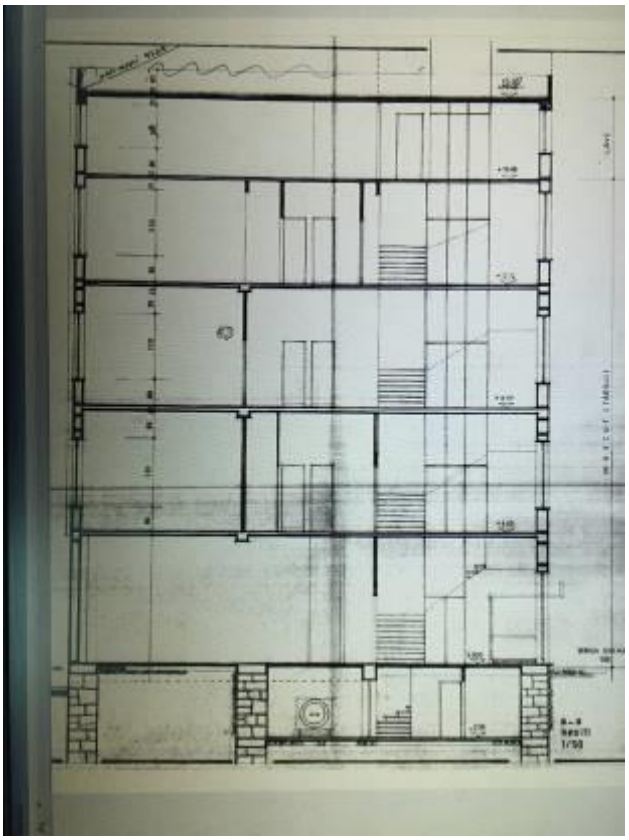


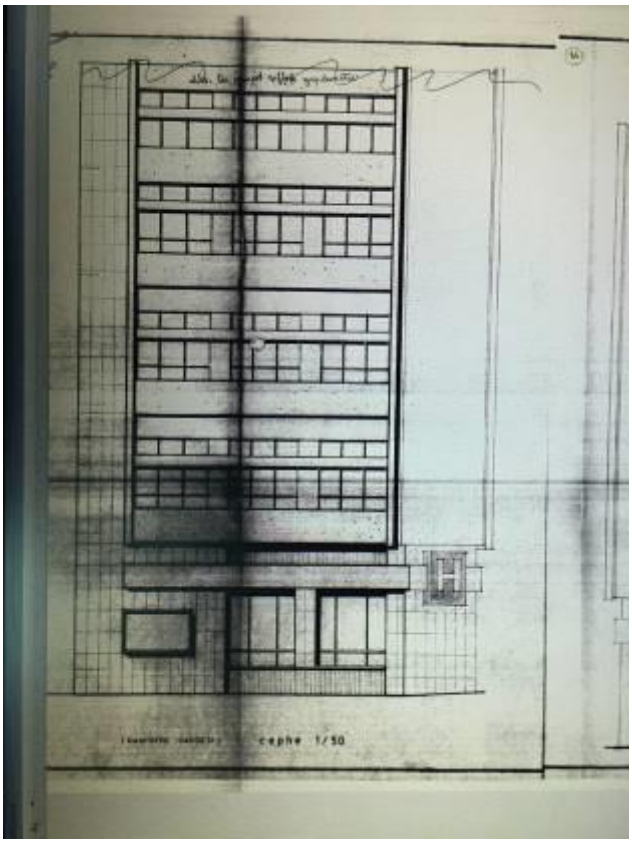
tadilli 2. kat planı 1/50

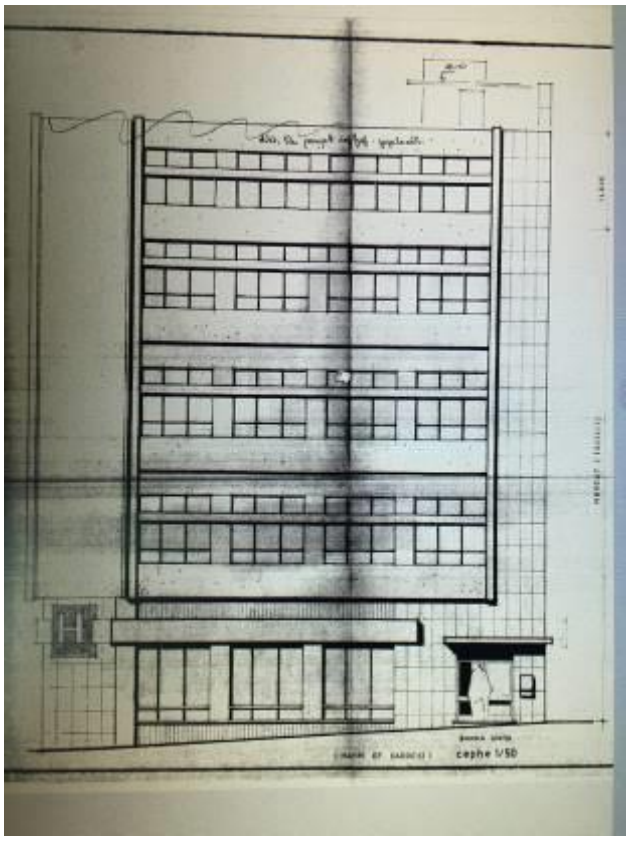

10 40
171
114
171
114
179
203
203
MÜFETTİŞLER
785
450
UHASEBE
785
SERVİSİ
W.C.
Et.
W.C. K.
KORDOR
MÜDÜR MAKAMI
MUHABERAT
125
160
170
140
170
360
14 55
tadilli 3. kat planı 1/50

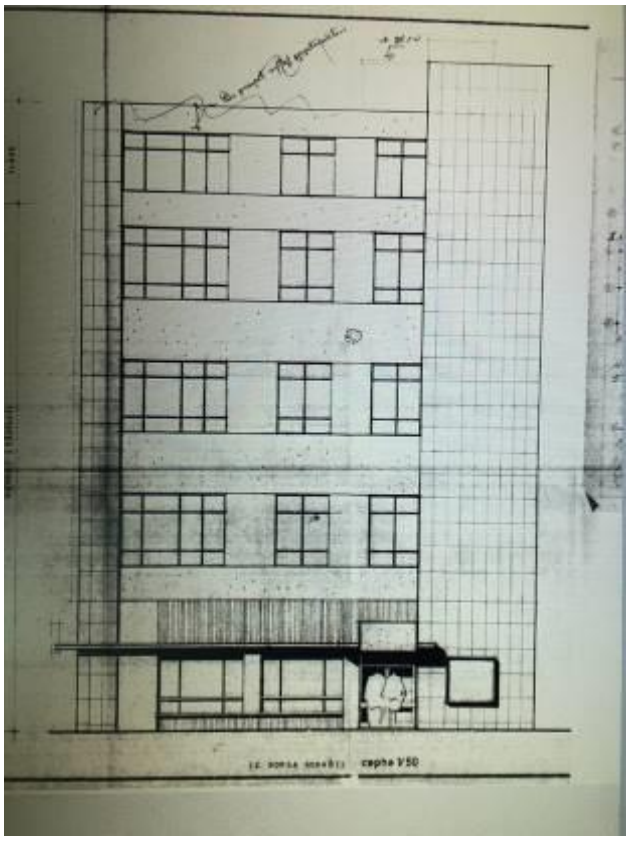


İlave 4. kat planı 1/50




cephe 1/50

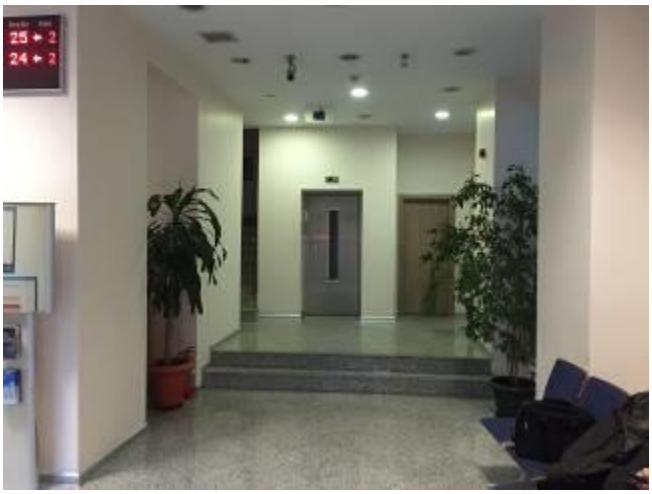

cephe 1/50


cephe 1/50

HALKBANK

HALKBANK

HALKBANK
HALKBANK



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-MAİL: 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 değerleme 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 Vakfi, TSK Mehmetçik Vakfi, 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 kiper 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

SPL

Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Tebliğ'i 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 : bahadil@yahoo.com, 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 Inş. 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN