

8 BÜYÜK ANADOLU KENTİNİN EN İYİ YATIRIM BÖLGELERİ

www.emlakrotasi.com

# EMLAK ROTASI

TÜRKİYE'NİN YATIRIM VE MORTGAGE DERGİSİ

## SAHİBİNDEN SATILIK

İmar planı yetkisi alan  
hükümet Boğaz'a nazır  
tarihi binaları elden  
çıkarmaya hazırlanıyor

ISSN 2146 - 6114



9 772146 611006  
Kasım 2011 - Sayı: 2  
7 TL KKTG 8.50 TL



# Haydarpaşa

OFİSLER  
ÜMRANIYE'YE  
SİGMADI  
YENİ ADRES KARTAL

ZEYTİNBURNU  
BAKIRKÖY  
HATTININ  
GAYRİMENKUL  
ANALİZİ

TEKSTİL  
KÖKENLİ  
İNŞAATÇILARIN  
2012  
PLANLARI



**NAZMİ DURBAKAYIM**  
*Binalarımda rimeli akmış kadın  
görüntüsüne izin vermem*



**BÜNYAMİN DERMAN**  
*İstanbul silüeti  
gol yemeye mahkum*

# SAHIBINDEN satılık Haydarpaşa

İmar planı yetkisi alan hükümet, kamuya ait, atıl arsaları ve tarihi binaları ekonomiye kazandırmak için çalışıyor. Proje ile İstanbul'da Boğaz'a nazır birçok kamu binası, kiralama ve satış yöntemi ile elden çıkarılacak. Turizmciler ve inşaat firmaları devletin özellikle İstanbul'daki paha biçilemez tarihi binaları satışa çıkarmasını bekliyor. Türkiye'nin en saygın gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden olan ve 1994 yılından bu yana ticari gayrimenkul hizmetleri veren **Kuzey Batı Gayrimenkul Değerleme**, Emlak Rotası için İstanbul'daki kamu binalarının değer tahminlerini içeren bir çalışmaya imza attı.

Recep Genel [recep@emlakrotasi.com](mailto:recep@emlakrotasi.com) | Şebnem Özçelik [sebnem@emlakrotasi.com](mailto:sebnem@emlakrotasi.com) | Gülistan Alagöz [gulistan@emlakrotasi.com](mailto:gulistan@emlakrotasi.com)



## Kuleli Askeri Lisesi

1845'te Mekteb-i Fünun-ı İdadiye adıyla kuruldu. 1925'te bu günkü adını aldı. Fatih Sultan Mehmet (1451-1481) İstanbul'u aldığı zaman Kuleli'nin şimdi bulunduğu yerde bir kuru, içerisinde de bir manastır ile bir kule bulunuyordu. Yavuz Sultan Selim, (1512-1520) bu manastırı yeniçerilere kışla olarak verdi. Hatta bu kışla, Bostancıbaşı Odaları diye anılırken zamanla güzel ve süslü bir bahçe haline gelişinden olacak, Kuleli Bahçesi diye anılmaya başladı. 1924'te çıkarılan "Tevhid-i Tedrisat Kanunu" (Eğitim Birleştirilmesi) ile okul sivil liseye dönüştürülerek, adı da "Kuleli Lisesi" olarak değiştirildi. Aynı ders yıl sonunda bu uygulamaya son verilerek, okul tekrar askeri liseye çevrildi.

*Gaziosmanpaşa İlköğretim Okulu binası, aslında tarihi Naime Sultan Yalısı olarak da biliniyor. Çıkan yangında yalının kullanılamaz hale gelmesi ile birlikte binanın satılması da gündeme gelmişti.*



**T**urgut Özal'ın özelleştirme politikalarını açıkladığı dönemlerde "Satanm", "Sattırmam" tartışmaları çok popülerdi. Ancak, tüm o tartışmalar çok gerilerde kaldı. Artık, kamuya ait işletmelerin, taşınmazların satışı muhalefetle karşılaşmıyor.

Son olarak, Maliye Bakanlığı'nın Hazine'nin arazi ve binalarının üzerindeki imar yetkisini alarak, otel, iş merkezi veya toplu konut alanı olarak düzenlemesiyle Boğaz'daki birçok bina satılabilir hale geliyor. Kararla birlikte Hazine'ye ait tüm kamu binalarını alıp satmaya yetkili kılınan Maliye Bakanlığı'nın geniş bir emlak portföyü oluştu. Uygulama başladığında bakanlık hastanelerden okullara, üniversitelerden tersanelere kadar birçok binayı satabilecek. Satışa çıkması muhtemel tarihi binalar arasında Kuleli Askeri Lisesi, Haydarpaşa ve Sirkeci Gan, Sirkeci Postanesi gibi paha biçilemeyecek yapılar da var.

Boğaz'daki kamu binalarının satışa çıkmasının müteahhitlerin ilgisinin Boğaz'a kayması bekleniyor. Bakanlığın çalışmasının duyulmasının ardından

Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu, Boğaz'daki tarihi binalara talip olduğunu açıklarken, müteahhitler, genellikle gelişmeleri sessizce, ama yakından takip etmeyi tercih ediyor.

Zaten, bu konudaki düzenleme de gözlerden uzak olsun diye Teşkilat Kanunu'nda değişiklik yapan ve Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı kurulmasına imkân veren kararnameye bir madde ilave edilerek Hazine arazileri üzerindeki imar yetkisi usulca Maliye Bakanlığı'na devredilmişti. Ancak, yapılan düzenleme kısa süre büyük tartışmalara yol açtı.

Böylece Maliye Bakanlığı devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazları farklı projeler için değerlendirme yetkisi kazanmış oldu. Üstelik, olası bürokratik engelleri de göz önünde bulunduran kararname ile yapılacak plan değişiklikleri belediyeler 3 ay içinde onaylamazsa planlar Milli Emlak tarafından re'sen onaylanacak.

Milli Emlak, Maliye Bakanlığı'na bağlı da olsa hükümet imar tadilatları ve satışlar için Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar'ı adres



## **Istanbul Erkek Lisesi: 160 milyon dolar**

160 milyon dolar değer biçilen lise 3 katlı, tek blok ve 16 bin metrekarelik bir alan üzerinde yükseliyor. Cağaloğlu'nda bugün İstanbul Erkek Lisesi olarak kullanılan eski Düyun-u Umumiye binası, İstanbul'da yapılan 1897 yılında tamamlanan yapı, İtalyan mimar Alexandre Vallauri tarafından inşa edildi. İstanbul Lisesi'nin temelleri ilk özel okul olarak 1884'te açılan Numune-i Terakki'ye kadar uzanıyor. Maarif Nezareti 1896'da okulu devir aldı. Bina, 1923'te İstanbul Erkek Lisesi olarak faaliyet göstermeye başladı.

## Devletin gayrimenkulleri

Devlete ait tapulu malların sayısı, kadastro ve imar çalışmalarının yanı sıra varlığı daha sonra tespit edilen taşınmazların da listeye dahil edilmesiyle birlikte son 8 yılda neredeyse ikiye katlandı. Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerine göre, 2003'te 1 milyon 917 bin olan Hazine mülkiyetinde olan tescilli taşınmaz sayısı 2010 sonunda 3 milyon 433 bin 651'e yükseldi. Bu sayı, Ağustos ayı itibarıyla de 3 milyon 639 bin 519 olarak belirlendi. Hazine'ye ait taşınmazlar, 2003'te 109 milyar 108 milyon 840 bin 384 metre karelik bir sahaya kaplarken, devlet taşınmazlarının büyüklüğü de 204 milyar 212 milyon 86 bin 969 metre kareye ulaştı. Hazine'ye ait mülklerin sayısı da yüzde 89'a ulaştı.

gösterdi. Bayraktar şu sıralar Milli Emlak'ın hazırlayacağı dosyayı bekliyor.

### Kuleli'de satılabilir

Uzmanlar, Milli Emlak'ın yapacağı çalışmanın kiralama ve satış olmak üzere iki ayrı yöntem izlenebileceğini, söz konusu olan binaların tarih yapılar olması durumunda Çırağan Sarayı'nda izlenen yöntem gibi 49 yıllığına kiralama yönteminin gündeme gelebileceğini belirtiyor. Maliye'den üst düzey bir yetkili, yasanın hazırlanma nedenini "Bugün İstanbul'da Boğaz'a nazır birçok kamu bulunuyor. Kamu kuruluşları, bu binalar yerine, yine kent içinde farklı bir bölgede de faaliyetini sürdürebilir. Boğaz'a nazır kamu binalarının bulunduğu alanların bir bölümü, imar planı değişiklikleriyle otel alanına dönüştürülebilir. Bu şekilde satışa çıkarılabilir. Araziler çok daha yüksek bedelle ekonomiye kazandırılabilir." sözleriyle özetliyor. Yani, Maliye Bakanlığı aldığı yetki çerçevesinde Çengelköy'deki Kuleli Askeri Lisesi'ni, Haydarpaşa Garı'nı, Sirkeci Postanesi'ni başka yere taşıyıp bu binaları satışa çıkarabilir ya da kiraya verebilir.

### Devletin kasası dolacak

Tarihsel değeri bir yana bırakılsa bile tarihi binaların ve kent içinde gayrimenkullerin satışı ya da kiralanması durumunda devletin kasasına milyarlarca lira girebilir. Türkiye'nin en saygın gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden olan ve 1994 yılından buyana ticari gayrimenkul hizmetleri veren Kuzey Batı Gayrimenkul Değerleme, Emlak Rotası için İstanbul'daki kamu binalarının değer tahminlerini içeren bir çalışmaya imza attı.

Nitekim, Kuzey Batı Gayrimenkul Değerleme'nin hazırladığı çalışmaya göre, satışa çıkması muhtemel, Haydarpaşa Garı'nın değeri 3 milyar 19 milyon 180 bin dolar, Huber Köşkü 400 milyon 936 bin dolar, Sirkeci Garı 540 milyon dolar, Har Akademileri 4 milyar 200 milyon dolar, Sirkeci Garı 540 milyon dolar ve Büyük Postane 64 milyon dolar değerinde.

Yatırımcıların da beklediği şey bu. Turistik Otelciler, İşletmeciler ve Yatırımcılar Birliği (TUROB) Başkanı Timur Bayındır "Tarihi binaların özel sektöre devredilmesini olumlu karşılıyorum. Devlet tarafından böyle bir girişim varsa muhakkak alıcıları da olacak" diyor.



### HARBIYE ORDUEVİ: 264 MİLYON DOLAR

Mimari tasarımı, Metin Hepgüler tarafından yapılan yapının inşaatına 1971'de başlandı. 1974'te tamamlandı. 44 bin metrekarelik inşaat alanına sahip ve 264 milyon dolar değer biçilen birinci sınıf otel niteliğindeki Harbiye Orduevi subayların kullanımına açık.

### Ali Ağaoğlu talip

Projenin açıklanmasından hemen sonra açıklama yapan Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu, Boğaz'da satışa çıkacak binalara da talip olabileceklerini söyledi. Kamunun elinde çok fazla arsa ve bina stoğu olduğunu belirten Ağaoğlu, "Dünyanın en önemli tarlası sen de ama verim alamıyorsun. Bu gayrimenkuller ya işgal altında ya da fonksiyonunu yitirmiş. Biz ise İstanbul'da arsa bulamıyoruz. Bu kaynakları devletin satmasıyla büyük bir kaynak yaratılabilir" dedi. Ağaoğlu, bu yaklaşımı ile bir anlamda müteahhitlerin halet-i ruhiyesine de tercüman oldu.

Seba İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Engin Keçeli de "İhaleyi sabırsızlıkla bekliyoruz" diyor. Avrupa yakasında yer alan binalarla ilgilenenlerini belirten Keçeli, Boğaz'daki tarihi yapıların daha önce satılması gerektiğini, karar için geç bile kalındığını düşünüyor. Keçeli, almayı

### 2B'lerin satışı yılbaşında

Orman vasfını yitirmiş yaklaşık 300 bin hektarlık 2B arazisinin satışı için geri sayım başladı. Sadece başvuru ücretleri bile Maliye Bakanlığı'nın kasasını doldurmaya yetecek.

Yeni yasama döneminin ilk elden yasalasması bekleniyor.

2B arazilerde satışlar, öncelikle kadastro işlemleri tamamlanan 36 ilden başlayacak. Orman vasfını kaybetmiş arazilerin en fazla bulunduğu illerin başında 45 bin hektarla Antalya başı çekiyor. Bu ili sırasıyla Mersin, Balıkesir, Ankara, Sakarya, Muğla ve İstanbul izliyor.

Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Orman Bakanlığı tasarımı üzerindeki son rötuşları yaptı, yılbaşında satışlar başlayacak. İlk etapta elde edilecek 10-15 milyar liralık kaynak bütçeye aktarılmayacak, orman köyleri ve ormanların ıslahı için kullanılacak. Kırsal bölgelerdeki 2B arazi bedelleri emlak vergisi üzerinden belirlenecek. Şehirlerdeki arazi bedelleri ise Emlak Vergisi'nin birkaç katı olacak. Satışta yüzde 10 peşin ve 5 yıl vade uygulamasına gidilmesi planlanıyor. Ancak, İstanbul olmak üzere çarpık yapılaşma ya da dönüşümü gerekli olan yerler hak sahiplerine satılmayacak ve Toplu konut idaresi'ne (TOKİ) devredilecek. TOKİ bu alanlarda dönüşüm projelerini hayata geçirecek. Büyük şehirlerdeki 2B arazilerine yapılan konutlar için 2 bin lira başvuru ücreti alınması planlanıyor.



planladıkları yapılan residanz olarak değerlendireceklerini ya da turizm amaçlı kullanabileceklerini ifade ediyor.

### 'Dünyanın en güzel oteli olur'

The Sofa Hotel'in kurucusu, İkon Turizm Yönetim Kurulu Başkanı Ali Güreli, hükümetin elindeki değerli binaların özel sektöre devretmesini olumlu karşıladığını söylüyor. Ali Güreli, "Tabi bütün tarihi

binalara uygulanabilir olduğunu söylemiyorum. Bunlar arasında korunması gerekenler de var. Mesela Kuleli Askeri Lisesi'nin boğazın üstünde olması gerekmiyor.

Kuleli Lisesi bu özelliğini kaybetmiştir. Bugün Kuleli Askeri Lisesi'nin olduğu yer, İstanbul'un en kıymetli yeri haline geldi ve bu önemli yerlerin değerlendirilmesi gerekir." dedi.

Güreli, "Kuleli Askeri Lisesi,

### Sirkeci Büyük Postane: 64 milyon dolar

Osmanlı tarihindeki ilk Posta-Telgraf Nezaret binası olan, Sirkeci Büyük Postane, 1903'te Mimar Vedat TEK'le başlayan inşaat 1909'da Mimar Muzaffer Bey tarafından tamamlandı. Bina, 3 bin 200

metrekarelik bir alan üzerinde yükseliyor. Sirkeci Postanesi, posta ve telgraf hizmetlerinin yanında 1927'den 1936 yılına kadar İstanbul Radyo Evi olarak kullanıldı. Sirkeci Büyük Postanesi'ne 64 milyon dolar değer biçiliyor.



### Haliç Tersaneleri'nin müze olması düşünülüyor

Kasımpaşa'dan Hasköy yönüne doğru Haliç, Camialtı ve Taşkızak Tersanelerini kapsıyor. Fatih Sultan Mehmet tarafından 1455 yılında kurulan Tersane-i mire günümüzde Haliç Tersaneleri olarak anılıyor. 3 havuz, 3 atölye binası, kapı ve çeşmesiyle 550 yıllık sanayi mirası niteliği taşıyor. Hali hazırda gemicilik hizmetleri veren tersane hizmete devam ediyor. Atatürk köprüsü ile Kasımpaşa arasında 69 bin 810 metrekarelik bir alanı kapsıyor. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, Haliç Tersaneleri'nin yaşayan bir tersane müzesi haline getirmeyi planladıklarını açıkladı. Kuzeybatı Gayrimenkul'ün çalışmasına göre 314 milyon 145 bin dolar değerinde.



### Sepetçiler Kasrı

Sepetçiler Kasrı, Bizans İmparatoru H. Teodosius zamanında yapılan surlar üzerine inşa edildi. Topkapı Sarayı'nın bahçesindeki ve kıyılarıdaki çeşitli kasır, köşk ve sahil saraylardan bugüne gelebilen tek yapı olan Sepetçiler Kasrı'nın inşasına, Sultan 3'üncü Murat (1524-1595) dönemi sadrazamlarından Sinan Paşa (1592) zamanında başlandı. Kasır, Ferhat Paşa'nın sadrazamlığının ilk yılında tamamlandı. Sepetçiler Kasrı, Çinili Köşk'ten sonra en önemli köşklere bir oldu. Cumhuriyet döneminde askeri ecza deposu olarak kullanılan kasır, restorasyondan önce tümüyle kendi haline terk edildi. Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından 1980 yılında yapılan restorasyondan sonra Basın Yayın Genel Müdürlüğü'nün Uluslararası Basın Merkezi olarak kullanıldı. 1990'da onanılarak Uluslararası Basın Merkezi olarak kullanılmaya başlandı.

dünyanın en güzel oteli veya müzesi olabilir. Ama bu duruma kısa süreli bakmamak lazım. 100 sene sonra orası ne olur diye düşünmek gerekir. Askeri lise fonksiyonunu kaybetmiş bir alandan bahsediyoruz. Mesela alanın arka kısmı müze olur, ön kısmı da otel yapılabilir. Tüm bunlar İstanbul'a değer katar ve kente değer katacak bu uygulamalar hayata geçirilmelidir" şeklinde ifade kullanıyor.

### Yeniköy ve Ortaköy ile ilgileniyoruz

Dilek Holding Yönetim Kurulu Başkanı İskender Dilek de Boğaz'da satılması planlanan kamu binalarına talip olduklarını açıkladı. Dilek, bu yapıların satılmayacağını ancak ihale yoluyla 49 yıl süreliyle işletme hakkı verilebileceğini düşünüyor. "İhalenin açılması halinde Dilek Holding olarak kesin olarak bu binalarla ilgileneceğiz." diyen Dilek, Yeniköy ile Ortaköy bölgesinde yer alan yapılar arasından seçim yapacaklarını dile getiriyor.

İş dünyasının önemli simalarının tümü tarihi binaların satışı konusunda aynı düşünmüyor. Tarih binaların satış ya da kiralama yöntemi ile ekonomiye kazandırılması girişimlerini doğru bulmayanlar da var. Nitekim, Visi Tur'un sahibi Talha Camaş "Hükümetin bu girişimini olumlu karşılamıyorum. Tarihi değeri

olan binaların kendi fonksiyonları dışında kullanılmasına katılmıyorum. Bu kıymetli binalar ülkemizin fiziksel hatıralarıdır. Bunların kendi amaçları dışında yapılara dönüştürülmesi kentin değerlerinin yitirilmesidir" diyor. Camaş, Haydarpaşa Tren İstasyonu gibi binaların kültür merkezi ya da müze olarak kullanılmasının daha doğru olduğunu söylüyor.

### İmar planları hazırlanacak

Maliye Bakanlığı, şu günlerde elindeki yetki çerçevesinde İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya gibi iller başta



### SİRKEÇİ GARI: 540 MİLYON DOLAR

Sirkeci gar sahası 120 bin metrekarelik bir alana sahip. 3 Kasım 1890'da hizmete girdi. Kuzey Batı Gayrimenkul'ün çalışmasına göre 540 milyon dolar değere sahip.

olmak üzere kent merkezlerindeki Hazine'ye ait arsa ve arazilerin değerini imar planı yaptırılmaya hazırlanıyor. Hazırlanan projelerde Hazine taşınmazlarının imar ve planlı olarak satışa çıkılmasına daha sıcak bakılıyor. Çünkü bu durumda daha yüksek bedellerle satış gerçekleştirilebilecek. Aynı şekilde şehir merkezlerinde üzerlerinde kamu binalarının bulunduğu bazı alanlar da, yine imar planı değişikliği ile konumlarına göre önce otel alanı, iş merkezi ya da toplu konut alanına dönüştürülmesi de gündeme gelecek.

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerine göre, 10 Ağustos itibarıyla devletin hüküm ve tasarrufu altında 118 bin 892 bina, 404 bin 709 arsa, 827 bin 457 arazi bulunuyor.

### Bayraktar'a yetki verilecek

Hükümet çalışmalarını tamamladığında Maliye Bakanlığı'nın elindeki bina ve arsalar için uygulama planı yapma yetkisini bu alandaki donanım ve tecrübesi nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar'a bırakmayı

düşünüyor. Bayraktar, yetkinin kendisinde olduğunu kabul etmekle birlikte çalışmalar bittikten sonra değerlendirme yapacağını dile getiriyor.

Maliye Bakanlığı'ndan bir üst düzey yetkili, büyük şehirlerde Hazine'ye ait binlerce bina, arsa ve arazi bulunduğu dikkati çekerek kararname için şu ifadeleri kullanıyor:

"İstanbul'da Boğaz'a nazır birçok kamu binası bulunuyor. Kamu kuruluşları, bu binalar yerine yine kent içinde farklı bir bölgede de faaliyetini sürdürebilir. Boğaz'a nazır kamu binalarının bulunduğu alanların bir bölümü, imar planı değişiklikleriyle otel alanına dönüştürülebilir. Bu şekilde satışa çıkarılabilir. Mevcut binalar, çevredeki dokuyu bozmayacak şekilde restore edilerek ya da duruma göre yenilenerek otel haline getirilebilir. Bu yerler de, atıl duracağına ekonomiye kazandırılmış olur. İmar planı yetkisiyle bunları yapmak istiyoruz."

### İstanbul'un yüzde 43.14'ü kamu malı

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 2010 Yılı Faaliyet Raporu'na göre en

### MEB'in satış listesindeki okullar

7 bin 202 metrekare üzerine kurulu ve 72 milyon 20 bin dolar değer biçilen, Sultanahmet Endüstri Meslek Lisesi'nin büyük bir bölümü; Bizans döneminde kalma hipodromun bir bölümü üzerinde yükseliyor. Milli Eğitim Bakanlığı'nın satışa çıkarması muhtemel diğer okullar ise şunlar:

- ✓ Maçka Akif Tuncel Endüstri Meslek Lisesi, 123 milyon dolar bedel biçildi.
- ✓ Çamlıca Kız Lisesi, tapu alanı 30 bin 823 metrekare ve 215 milyon 761 bin dolar değere sahip.
- ✓ Kandilli Kız Lisesi, tapu alanı 27 bin 174 metrekare ve 203 milyon 805 bin dolar değerinde.
- ✓ Etiler Turizm Meslek Lisesi, 18 bin 800 metrekare ve 244 milyon 400 bin dolar bedel biçildi.
- ✓ Fenerbahçe Lisesi, 15 bin 651 metrekare ve 203 milyon 463 bin dolar bedel biçildi.



### Büyükdere Subay Evi

Sarıyer Deniz Subay Ordu Evi. 1911'de inşa edildi. Güney girişinde Sultan 5'inci Reşat'ın tuğrası bulunuyor. Bina ordu evi olmadan önce karakol olarak hizmet veriyordu. Halâ karakol olarak imar planında kayıtlı. Boğaziçi ön görünüm uygulama imar planında askeri alanda kalan 3 bin 955 metrekare arazi üzerinde yükselen Büyükdere Subay Evi, şu anda Sahil Güvenlik Marmara ve Boğazlar Bölge Komutanlığı Kıyı Sularında Emniyet Güvenlik ve Arama Kurtarma (KEGAK) Tim binası olarak kullanılıyor. Kuzey Batı Gayrimenkul Değerleme'nin yapmış olduğu çalışmaya göre bina, 59 milyon 325 bin dolar değerinde.

### Harp Akademileri

Maslak'ta gökdelenler bölgesindeki 1 milyon 200 bin metrekarelik bir alan üzerinde yükseliyor. Ayrıca hemen arkasında 3'üncü Kolordu Komutanlığı'nda ait lojmanlar bölgesi var. Gökdelen bölgesinin ortasında yer alan Boğaz manzaralı bölgeye 4 milyar 200 milyon dolar değer biçiliyor.

### Fenerbahçe Orduevi

Fenerbahçe Orduevi, bünyesinde 16.3 milyon TL'lik muhteşem bir tesis yükseliyor. 207 milyon dolarlık değere sahip ve 23 bin metrekarelik bir alan üzerine kurulu orduevi, bünyesinde lüks bir otel de barındırıyor. 216 odalı otelde 426 yataklı. 84 metrekarelik özel odalarda yatak odası, banyo, hazırlık ve çalışma odalarına sahip. Otelin 26 süit odası da var.

### H.Paşa Garı: 3 milyar 19 milyon dolar

Haydarpaşa Tren Garı 3836 metrekare kapalı alana sahip. Haydarpaşa Limanı ve Harem'e kadar uzanan toplam alan 1 milyon metrekare. Bu alan üzerinde Haydarpaşa Garı, Harem Otogarı ve çevresi, liman Ro-Ro sahası, yeni mol, eski mol, TCDD manevra alanı, eski eğitim binası ve arsası, DLH arazisi, gar binası, ticari ambarlar, depo ve atölyeler ve lojmanlardan oluşuyor.

### H.paşa Limanı: 410 milyon dolar

126 bin 750 metrekare açık ve 29 bin 808 metrekare kapalı depo alanı bulunuyor. Toplam kıyı şeridi Toplam rıhtım uzunluğu 2134 metre. Konteyner terminali alanı 100 bin metrekaredir. Limanda TMO'ya ait 34 bin metrekarelik tahıl depolama alanı da mevcut. Kuzey Batı Gayrimenkul'ün yaptığı değerlendirme çalışmasına göre limanın arsa ve üzerindeki taşınmazlarla birlikte toplam değeri 410 milyon 58 bin dolar.



### Huber Köşkü: 400 milyon 936 bin dolar

34 bin 46 metrekarelik bir alan üzerinde kurulu bina, 3 kat, 10 oda, 2 sofadan oluşuyor. Huber Köşkü şu anda Cumhurbaşkanlığı Köşkü olarak kullanılıyor. Cumhurbaşkanlığı konutu, arazinin güneybatı tepesinde bin metrekarelik alanda yer alıyor. Taban alanı 820, toplam inşaat alanı 2 bin 643 metrekareyi kapsıyor. Yapının planı, dört blok ve bu bloklar birbirine bağlayan merkezi bir holden oluşuyor. Yine arazinin güneybatı tarafında 600 metrekarelik alana kurulu yabancı cumhurbaşkanlarını konuk evi yer alıyor. Kuzey Batı Gayrimenkul Değerleme'nin yaptığı çalışmaya göre 400 milyon 936 bin dolar değer sahip.

fazla taşınmaza sahip iller sırasıyla Konya, Sivas, Mersin, Balıkesir ve Antalya. Konya'da 146 bin 975 olarak tespit edilen devlete ait taşınmaz, Sivas'ta 119 bin 902, Mersin'de 114 bin 608, Balıkesir'de 102 bin 72, Antalya'da ise 100 bin 238 olarak kayıtlarda yer alıyor. Bu illeri 96 bin 923 taşınmazla Kayseri, 94 bin 618 taşınmazla Muğla, 92 bin 348 taşınmazla İzmir, 86 bin 762 taşınmazla Ankara takip ederken, İstanbul'da da 72 bin 12 taşınmaz bulunuyor. Hazine taşınmazlarının kapladıkları alan bakımından ise Karabük ilk sıraya çıkıyor. Karabük'te il yüzölçümünün yüzde 67.39'unu devlete ait taşınmazlar meydana getirirken, söz konusu oran, Balıkesir'de yüzde 52.81, Kastamonu'da yüzde 48.55, Adana'da da yüzde 46.88 olarak ölçülüyor.

Rakamlar, İstanbul'un da yüzde 43.14'ünün mülkiyet bakımından devletin tasarrufu altında olduğunu

ortaya koyuyor. Faaliyet Raporunda, Hazine taşınmazlarının en az olduğu il ise Kilis şeklinde belirleniyor. Kilis'te il yüzölçümünün sadece yüzde 1.02'sini oluşturan 4 bin 837 Hazine taşınmazı bulunuyor.

Bu arada faaliyet raporunda Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Hazineye ait taşınmazlarının yönetiminde temel yetkili kuruluş olmasına rağmen, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının da özel kanunlarla görevlendirilmesi sonucu, Hazine taşınmazlarının yönetiminde koordinasyon sorunu yaşandığı belirtildi. Raporunda, bu sorunun giderilebilmesi ve Hazineye ait taşınmazların etkin ve etkili yönetiminin sağlanabilmesi, tek elden idaresinin de muhafazası için kamu mallarının yönetimine ilişkin usul ve esasları belirleyen bir yasal düzenlemeye ihtiyaç olduğu vurgulandı.

### Karaköy-Galata: 550 milyon dolar

Karaköy Meydanı'ndan Tophane'ye kadar olan sahil bölümünde bin 200 metrekare sahil şeridi olan 100 bin metrekarelik bir alanı kapsıyor. 550 milyon dolar değer biçilen bölgede Türkiye Denizcilik İşletmeleri'ne ait yapılar var. Daha önce ihale yöntemiyle bir konsorsiyuma yap-işlet-devret modeli ile devredilmesi planlandı. Hazırlanan Galataport projesi Türkiye Denizcilik İşletmeleri tarafından yürütülüyordu. Açılan davalar sonucunda ihale süreci iptal edildi.



### Kuzey Batı Gayrimenkul'ün kamu binalarına biçtiği değer

Gayrimenkulün Adı	Toplam Alanı (m2)	Birim Arsa Değer Tahmini (m2/\$)	Toplam Arsa Değeri Tahmini (Bin/\$)	Gayrimenkulün Toplam Tahmini Değeri (Bin/\$)
Haliç Tersaneleri	69.810	4.500	314.145	314.145
Haydarpaşa Garı	1.000.000	3.000	3.000.000	3.019.180
Haydarpaşa Limanı	126.750	3.000	380.250	410.058
Haydarpaşa Lisesi	80.000	5.000	400.000	400.000
Harp Akademileri	1.200.000	3.500	4.200.000	4.200.000
Fenerbahçe Orduevi	23.000	9.000	207.000	207.000
Büyükdere Subayevi	3.955	15.000	59.325	59.325
Sirkeci Garı	120.000	4.500	540.000	540.000
Huber Köşkü	34.046	11.000	374.506	400.936
Sirkeci Büyük Postane	3.200	20.000	64.000	64.000
Karaköy-Galata Bölgesi	100.000	5.500	550.000	550.000
İstanbul Erkek Lisesi	16.000	10.000	160.000	160.000
Sultanahmet End. Mes.Lis.	7.202	10.000	72.020	72.020
Cağaloğlu Kız Mes. Lis	876	22.000	19.272	19.272
Harbiye Orduevi	5.000	0	0	264.000
Çamlıca Kız Lisesi	30.823	7.000	215.761	215.761
Kandilli Kız Lisesi	27.174	7.500	203.805	203.805
Etiler Turizm Mes. Lis.	18.800	13.000	244.400	244.400
Fenerbahçe Lisesi	15.651	13.000	203.463	203.463

#### TOPLAM

11.547.365

**NOT:** Emsalin 1 ile 2 arası olduğu varsayılmıştır. Yüzölçümü bilinmeyen binalar için değer tahmini yapılmamıştır. Birim değer tahmininde arsaların mevkileri yanında, büyüklükleri ve üzerinde yeni proje geliştirilebilme imkanı da dikkate alınmıştır. Satışlarda KDV çıkmayacağı varsayılmıştır.