



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 08

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 20.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 23.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Caddesi üzerinde, 1849 ada 6 parselde yer alan “İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası “ niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **14.770.000,00-TL (ONDÖRTMİLYONEDİYÜZYETMİŞBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **17.428.600-TL (ONYEDİMİLYONDÖRTYÜZYİRMİSEKİZBİNALTYÜZ- TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

E-mail: [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr)

Web: [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	23.12.2021/ 08
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Caddesi üzerinde, 1849 ada 6 parselde yer alan “İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası “ niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Bitişik nizam, Hmax: 12.50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Konu mülkün yerinde yapılan incelemede kullanım ihtiyacına yönelik değişiklikler olduğu görülmüş olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine olumsuz bir etkisi yoktur.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	<b>14.770.000-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

## İÇİNDEKİLER

### 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
- 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
- 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 1.4 RAPORUN KAPSAMI
- 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE ( GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER
- 2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 2.11 BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

### 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

- 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

- 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER
- 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

#### **4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

- 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
  - 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI
  - 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
  - 4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI
- 4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
  - 4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER
  - 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ
  - 4.3.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
- 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER
  - 4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
  - 4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
  - 4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
  - 4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

#### **5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

- 5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI
- 5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

- 5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER
- 5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## **6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI**

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## **BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ**

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

### **1.2. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### **1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Millet Caddesi, 1849 ada 6 parselde yer alan, İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **1.4. RAPORUN KAPSAMI**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### **1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 14-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	FATİH	ADA	1849	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	22586039	PARSEL	6	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ARPA EMİNİ	ALANI (m <sup>2</sup> )	225.50	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	İKİ BODRUM ZEMİN ASMA VE DÖRT NORMAL KATLI KARGİR BANKA BİNASI		
MEVKİİ	-	CİLT	5	SAYFA	431
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

### 2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Millet caddesi üzerinde yer alan 1849 ada, 6 parsel nolu İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası nitelikli taşınmazdır. Konu mülke ulaşım için, İstanbul Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi güneyindeki Turgut Özal Millet caddesinde batı yönde 240m ilerledikten sonra sağda konumlu, 150 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke konu mülke ulaşılır. Konu mülke yakın konumda Şehremini Polis Merkezi Amirliği, Geylani Tekkesi Camii, Pazartekke Tramvay Durağı bulunmaktadır. Konu mülkün güney cephesi tramvay hattıdır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı konut nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ve Fatih Topkapı istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.017000 B: 28.930700) koordinatlarında yer almaktadır.

### 2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 09.04.1986/-
- RUHSAT TARİH VE NO : 04.09.1988/-
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 20.12.1988 - 88/11487 no.

**Açıklama:** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.04.1986 tarih bila sayılı mimari projesi görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 04.09.1988 tarih bila tarihli yapı ruhsatı, 20.12.1988 tarih 88/11487 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür Taşınmazın yasal evrakları tam ve eksiksizdir. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

### 2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

#### Beyanlar Hanesinde ;

-04.06.2020 tarih 11401 yevmiyeli Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) beyanı bulunmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

## 2.5. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Fatih Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	04.10.2012
<b>TAKS</b>	Taks bulunmamaktadır.	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	12.50m
<b>KAKS</b>	Kaks bulunmamaktadır.	<b>EMSAL</b>	Emsal bulunmamaktadır.
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	Plan notlarına göre belirlenecektir.	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik
<b>LEJANT</b>	2.Derece Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	25.10.2021 tarih E-51394323-115.02.01-19354
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	Parselin terki bulunmamaktadır.		
<b>AÇIKLAMALAR</b>	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Bitişik nizam, Hmax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		

## 2.6. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu gayrimenkulün belediye dosyasında durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. durumlara ilişkin herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

## 2.7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı sözleşmesi vb. herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.04.1986 tarih bila sayılı mimari projesi görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 04.09.1988 tarih bila tarihli yapı ruhsatı, 20.12.1988 tarih 88/11487 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Gayrimenkule ilişkin alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

## 2.9. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunundan önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii olmamıştır.

## 2.10. GAYRİMENKULÜN BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmaza ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

## 2.11. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ



Konu mülke ait 5.12.2020 tarihi M2934A43DB894 belge numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

### BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

#### 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
	X				
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
	x				
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
	X				
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
			X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
			X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
			X		
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
	X				

**Konum Analizi :** İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları 11 arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir.

Fatih, İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihî yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm

fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımada'nın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

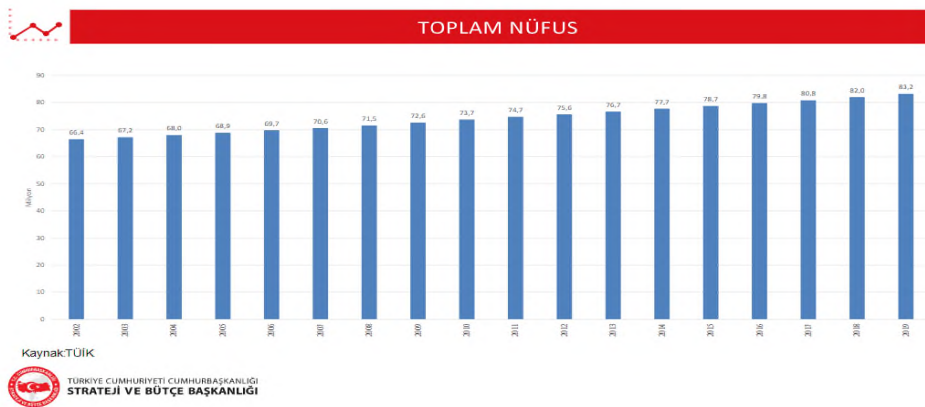
Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihî yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla tarihî yarımada bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Tarihî yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

### 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

#### Demografik Veriler

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuşta hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuşta hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



## Ekonomik Veriler

### Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi

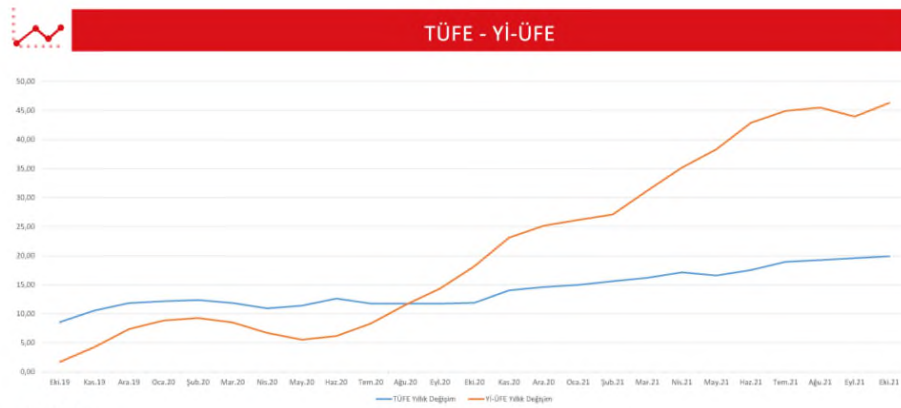


### Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.

- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

TÜFE - Yİ-ÜFE



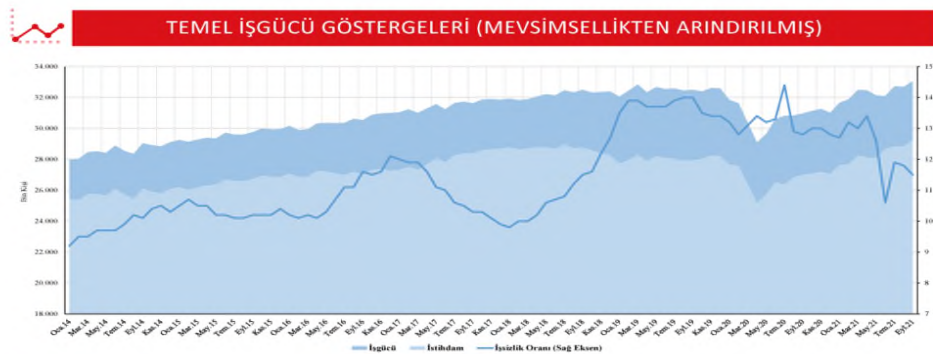
Kaynak: TÜİK



## İstihdam

- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.

TemelisgucuGostergeleri Eylul2021

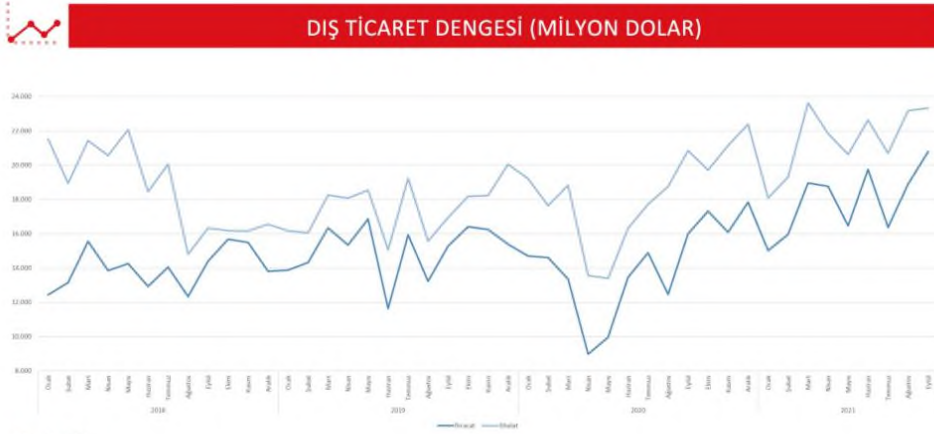


Kaynak: TÜİK



## Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI  
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

## Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri <sup>1</sup>									
15.11.2021									
	6.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
						(Baz Puan)			
Ticari Kredi	16,7	19,6	20,1	18,7	18,5	-14	-160	-109	183
Ticari Kredi <sup>2</sup>	16,9	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-19	261
Tüketici Kredisi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredisi <sup>3</sup>	18,1	21,2	23,8	23,9	23,7	-27	-19	243	558
İhtiyaç Kredisi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,5	22	13	55	318
İhtiyaç Kredisi <sup>3</sup>	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Taahhüt Kredisi	18,6	16,6	21,3	20,3	21,8	143	45	516	317
Konut Kredisi	15,6	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-66	-146	166
TL Mevduat <sup>4</sup>	11,9	15,9	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-36	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlara uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akrım, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içermektedir.

(2) Kredili mevduat hesapları ve kurumsal kredi kartları dahildir.

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

(4) TL üzerinden açılan toplam mevduatlara uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup>										
15.11.2021										
	6.11.2020 (Milyar TL)	31.12.2020 (Bir Önceki Yıl)	8.10.2021 (Yılsonu)	29.10.2021 (Geçen Ay)	5.11.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Değişim			
							Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
							(Yüzde)			
Toplam Kredi	3.696,8	3.575,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6	
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,6	
YP <sup>2</sup>	1.399,6	1.228,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	8,3	27,7	12,0	
YP (USD cinsi)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7	
Toplam Mevduat	3.664,6	3.455,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4	
TL	1.557,6	1.546,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2	
YP	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,6	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3	
YP (USD cinsi)	248,0	258,5	257,0	255,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1	

Kaynak: BDDK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endeksli krediler TL'den çıkarılıp YP'ye eklenmiştir.

### 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

### 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi Topkapı Mahallesi 1849 Ada 6 Parsel nolu İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası nitelikli taşınmazdır. Konu mülk 225.50m<sup>2</sup> parsel alanına sahiptir. Yapı ruhsatına göre 0 kotu seviyesi altında 2 ve 0 kotu seviyesinde üstünde 6 olmak üzere toplam kat sayısı 8'dir. Konu parsel üzerinde 09.04.1986 tarih bila sayılı mimari projesine göre 2. bodrum kat (214m<sup>2</sup>) + 1. bodrum kat (214m<sup>2</sup>) + zemin kat (202m<sup>2</sup>) + asma kat (108m<sup>2</sup>) + 1. normal kat (213m<sup>2</sup>) + 2, 3, 4, 5. normal katlar (210m<sup>2</sup> x 4 = 840m<sup>2</sup>) düzeninde toplam 1791m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. (Projesine göre kat isimlendirmesi zemin kat seviyesindeki kot farkından kaynaklanmaktadır.) Projesinde 1. normal kat pasif servis katı, 2. 3. 4. normal katlar tip kat, 5. normal kat 17.75 kotu olarak belirtilmiştir. Projesine göre 2. bodrum katta sığınak, kazan dairesi, 1. bodrum katta para sayma alanı, emanet kasa alanı, kasa dairesi, bekleme alanları, soyunma odası ve wc alanları bulunmaktadır. Zemin katta tasarruf ve tevdiat servisi, müşteri holü, müdür odası, emekli ödemeleri servis alanı düzeninde, asma katta havale efektif servisi, müdür yardımcısı odası, çay ocağı bölümü düzeninde, pasif servis katında servis alanları, haberleşme, santral, akü, müfettiş, muhasebeci bölümü düzeninde, tip katlarda açık büro ve wcler düzeninde, 17.75 kotu planında yemekhane, ofis ve wcler düzenindedir. Bodrum, zemin ve asma kat banka şubesi olarak kullanılmaktadır, normal katlar operasyon, arşiv, giyinme bölümleri olarak kullanılmaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve panel kapıdır. Yerler kısmen parke, kısmen seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum-pvc doğramadır. Yerinde kullanım ihtiyacına yönelik değişiklikler yapıldığı görülmüş olup basit tadilatla giderilebilir niteliktedir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine olumsuz bir etkisi yoktur.

### 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu mülkün yerinde yapılan incelemede kullanım ihtiyacına yönelik değişiklikler olduğu görülmüş olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine olumsuz bir etkisi yoktur.

### 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülkün yerinde yapılan incelemede kullanım ihtiyacına yönelik değişiklikler yapıldığı görülmüş olup bu hususlar yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

### 3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE HANGİ AMAÇLA KULLANDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANDIĞI

Konu mülk mevcut durumda banka binası olarak kullanılmaktadır.

## BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de belirtilmiştir.



### Arsa Emsalleri

**EMSAL 1:** Konu mülke yakın konumda, Gureba Hastanesi caddesi üzerinde, 1827 ada 10 parsel numaralı, bitişik nizam konut lejantlı HMax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip, 305m2 alanlı arsa için istenen değer: 7.000.000-TL (m2 birim değeri: 22.951-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyeli, imar lejantı sebebiyle düşük şerefiyelidir.) **Sahibinden** Tel: 0532 154 54 65

**EMSAL 2:** Konu mülke yakın konumda, Sigortacı sokak üzerinde, kısmen daha şerefiyeli 1981 ada 26 parsel numaralı, bitişik nizam HMax: 15.50m, T2 yapılaşma şartlarına sahip, 189m2 alanlı arsa için istenen değer: 12.000.000-TL (m2 birim değeri: 63.492-TL/m2) (Konum itibariyle ile kısmen şerefiyelidir.) **Sahibinden** Tel: 0544 293 39 48

### Bina Emsalleri

**EMSAL 3:** Konu mülke yakın konumda, sokak arasında, kısmen düşük şerefiyeli konumda, 7 katlı 21-25 yıllık, toplam 600m2 alanlı bina için istenen değer: 6.500.000-TL (m2 birim değeri: 10.833-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0505 750 17 11

**EMSAL 4:** Konu mülke yakın konumda, 1554 ada 29 parsel üzerinde, sokak arasında, kısmen düşük şerefiyeli konumda, 106 m2 arsa üzerinde 4 katlı 31-35 yıllık, toplam 400m2 alanlı bina için istenen değer: 4.600.000-TL (m2 birim değeri: 11.500-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 267 76 50

### Kiralık Bina Emsalleri

**EMSAL 5:** Konu mülke yakın konumda, Kızılelma caddesi üzerinde, 6 katlı, kurumsal nitelikli firmaya uygun 21-25 yıllık 1020m2 alanlı bina için aylık 47.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 46.08-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 945 50 77

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın konumda, Kızılelma caddesi üzerinde, 6 katlı, kurumsal nitelikli firmaya uygun 16-20 yıllık 950m2 alanlı bina için aylık 50.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 52.63-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0544 335 73 13

### Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

**EMSAL 7:** Konu mülke yakın konumda, Oğuzhan caddesinde eski binada giriş katta 145 m2 içi yenilenmiş dükkan için istenen kira değeri : 25.000 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 172,41 -TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (530) 153 87 59

**EMSAL 8:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde yeni binada giriş katta 25 m2 dükkan için istenen kira değeri : 2.500 TL (m<sup>2</sup> birim değeri 100-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (530) 153 87 59

**EMSAL 9:** Konu mülke yakın konumda, eski binada ara katta brüt 150 m2 net 140 m2 ofis için istenen kira değeri : 5.500 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 39,29 -TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (541) 848 29 81

**EMSAL 10 :** Konu mülke yakın konumda, eski binada ara katta 4+1 brüt 160 m2 net 150 m2 dışı olarak kullanılan ofis için istenen kira değeri : 7.000 TL (m<sup>2</sup> birim değeri : 46,67-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (535) 892 71 75

#### 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 1</b>	7.000.000	305	22.951	65%	15%	-3%	42.243
<b>Emsal 2</b>	12.000.000	189	63.492	-11%	0%	-5%	53.683
						<b>Ortalama</b>	<b>47.963</b>

\*Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 47.963 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 3</b>	6.500.000	600	10.833	3%	0%	-10%	10.043
<b>Emsal 4</b>	4.600.000	400	11.500	3%	0%	-10%	10.661
						<b>Ortalama</b>	<b>10.352</b>

*\*Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri ~ 10.352 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.*

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 5</b>	47.000	1020	46,08	-5%	-10%	-10%	35
<b>Emsal 6</b>	50.000	950	52,63	-5%	-15%	-10%	38
						<b>Ortalama</b>	<b>37</b>

*\*Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri ~ 37 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.*

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 7</b>	25.000	145	172,41	0%	-25%	0%	-5%	-10%	111
<b>Emsal 8</b>	2.500	25	100,00	0%	0%	0%	-5%	-5%	90
								<b>Ortalama</b>	<b>100</b>

*\*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri ~ 100 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.*

OFİS KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 9</b>	5.500	140	39,29	0%	0%	0%	-15%	-10%	30
<b>Emsal 10</b>	7.000	150	46,67	0%	0%	0%	-15%	-12%	35

*\*Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri ~ 30-35 TL/m<sup>2</sup> aralığında hesaplanmıştır.*

Pazar yaklaşımı sonucunda ortalama paçal birim değeri 10.352 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Tüm bu veriler dikkate alınarak pazar yaklaşımı yöntemine göre konu mülkün değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
BİNA	1791	10352	18.540.432,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			<b>18.540.000,00 TL</b>

#### 4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

#### 4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 1.791 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" de belirtilen 4A sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 1.920 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> )	TUTARI (TL)
<b>ARAZİ DEĞERİ</b>	225,50	47.963	10.815.656,50
<b>BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ</b> (Yeniden inşa maliyeti)	1791	1920	3.438.720,00
<b>GİRİŞİMCİ KARI (%35)</b>	1791	672	1.203.552,00
<b>YIPRANMA MİKTARI (%20)</b>	1791	384	- 687.744,00
<b>TOPLAM YASAL DEĞER</b>			14.770.184,50
<b>YUVARLAMA</b>			<b>14.770.000,00</b>

#### 4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretim kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

##### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

##### Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

#### 4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

##### Kapitalizasyon Oranı

\*Konu mülk ile aynı bölgede daha yüksek şerefiyeli konumda Turgut Özal Millet Caddesi üzerinde 30 yıllık binada 270 m<sup>2</sup> 18.000 TL kira getirili giriş kat dükkan için istenen değer : 4.500.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0 (532) 276 50 64

Amortisman Süresi : 4.500.000 TL x0,95(5 Pazarlık payı) / 18.000 TL/ay = 238 ay

\*Konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda eski binada 50 m<sup>2</sup> giriş kat 1.600 TL kiracılı dükkan için istenen değer : 425.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0 (536) 315 67 35

Amortisman Süresi : 425.000 TL x0,95(5 Pazarlık payı) / 1.600 TL/ay = 252 ay

**Kapitalizasyon Süresi** : Yapılan araştırma sonucu kapitalizasyon oranının (238 ay+252 ay)/2 = 245 ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

##### Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama kira birim değeri 35,38 TL/m<sup>2</sup> aylık kira değeri 63.375-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir. 2.Bodrum kat 1/5, 1.bodrum 1/ 4 asma kat ise 1/3 oranında zemine indirgenerek kira birim değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim TL/m <sup>2</sup>	Değer
2. Bodrum Kat	214	20,10	4.300,00 TL
1. Bodrum Kat	214	25,00	5.350,00 TL
Zemin Kat	202	100,00	20.200,00 TL
Asma Kat	108	33,33	3.600,00 TL
1. Kat	213	34,97	7.450,00 TL
2. Kat	210	35,00	7.350,00 TL
3. Kat	210	30,00	6.300,00 TL
4. Kat	210	30,00	6.300,00 TL
5. Kat	210	30,00	6.300,00 TL
TOPLAM	1791	37,49	<b>67.150,00 TL</b>

<b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>	245 AY
<b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>	Aylık kira bedeli: 67.150,00 TL Yıllık kira bedeli 805.800,00 TL
<b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	245 Ay x 67.150 TL/ay = ~16.451.750,00 TL, Yuvarlama : 16.450.000 TL

#### 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım natamam olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

#### 4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

#### 4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

##### 4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu mülk hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

##### 4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER

##### ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülk boş arsa veya arazi olmadığından bu yönde bir değerlendirme yapılmamıştır.

#### **4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut niteliği olan bina şeklinde kullanılmasının en etkin en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaz “İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası” nitelikli taşınmaz olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### **BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

#### **5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Konu mülkün bulunduğu bölgede yer alan benzer mülkler için istenen değerler arsanın büyüklüğü, imar şartları, konumu, binanın büyüklüğü, kullanım özelliği, binanın iç özellikleri, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Elde edilen tüm emsal verilerde bu hususların değişkenlik gösterdiği ve değere doğrudan etkidiği görülmüştür. Değere etkileyen tüm hususların ayrı ayrı ele alınması için söz konusu mülkün maliyet yöntemi ile değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmış nihai değer takdiri maliyet yöntemine göre belirlenmiştir.

#### **5.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### **5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### **5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

#### **5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazın devrine ilişkin takyidat hariç herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz “ İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası “ nitelikli taşınmaz olup arsa ve arazi değildir.

#### **5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

“Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği **MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)** (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

**a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269)** Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

**b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)** 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

**c)** Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda **Bina** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

Rakamla; 14.770.000,00-TL ve Yazıyla; (ONDÖRTMİLYONEDİYÜZYETMİŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 14.770.000,00-TL + KDV(%18) 2.658.600,00-TL 17.428.600,00-TL 'dir.

Usd Kurundan Değeri; 842.517,17- USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 17,5308

Hazırlayan	Kontrol	Onay
<b>Süleyman ÖKSÜM</b>	<b>Serhat Bozan</b>	<b>Faruk BOZAN</b>
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans no: 407675	S.P.K. Lisans no: 401262	S.P.K. Lisans no: 401226

## **EKLER**

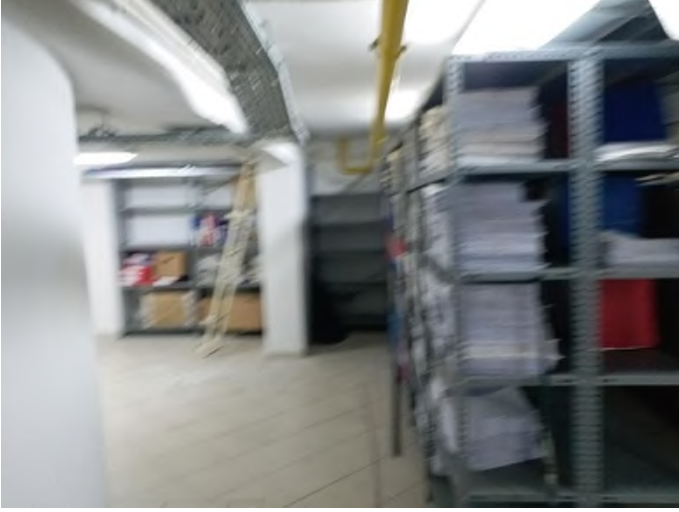
- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETİ



**ANA GAYRİMENKUL**







**BODRUM KAT**



**BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**



**ASMA KAT**

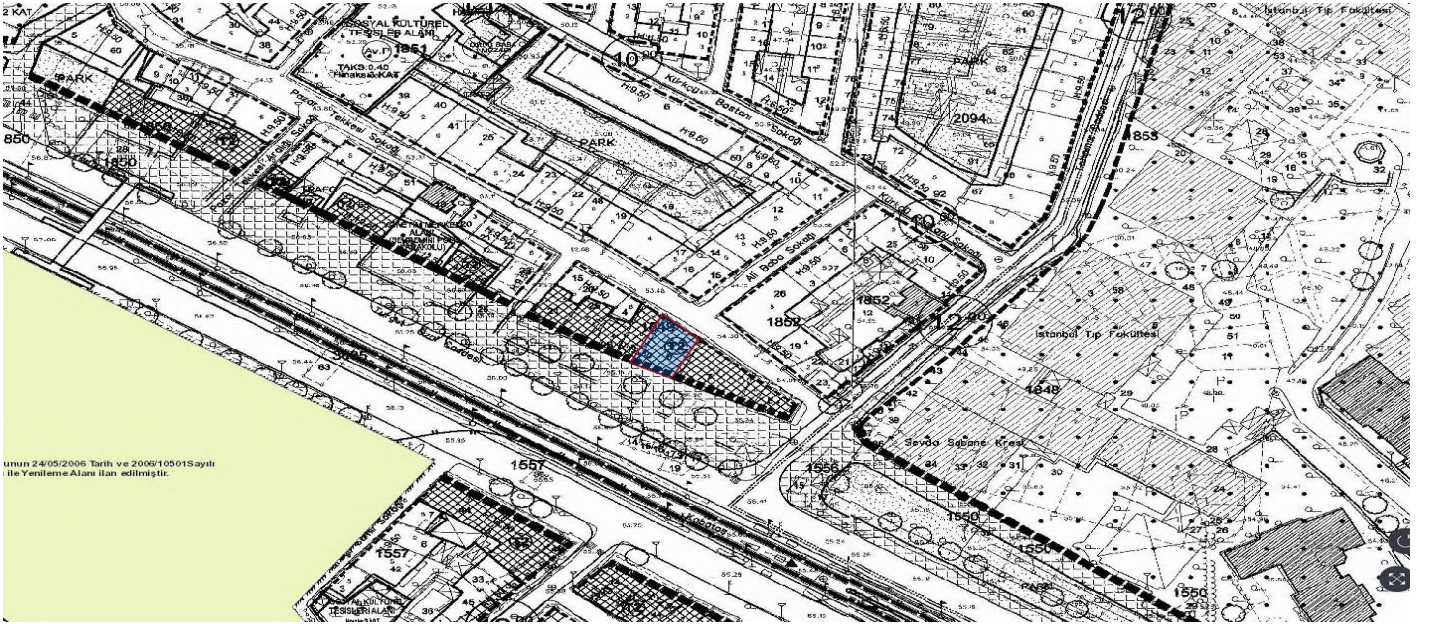


**NORMAL KAT**

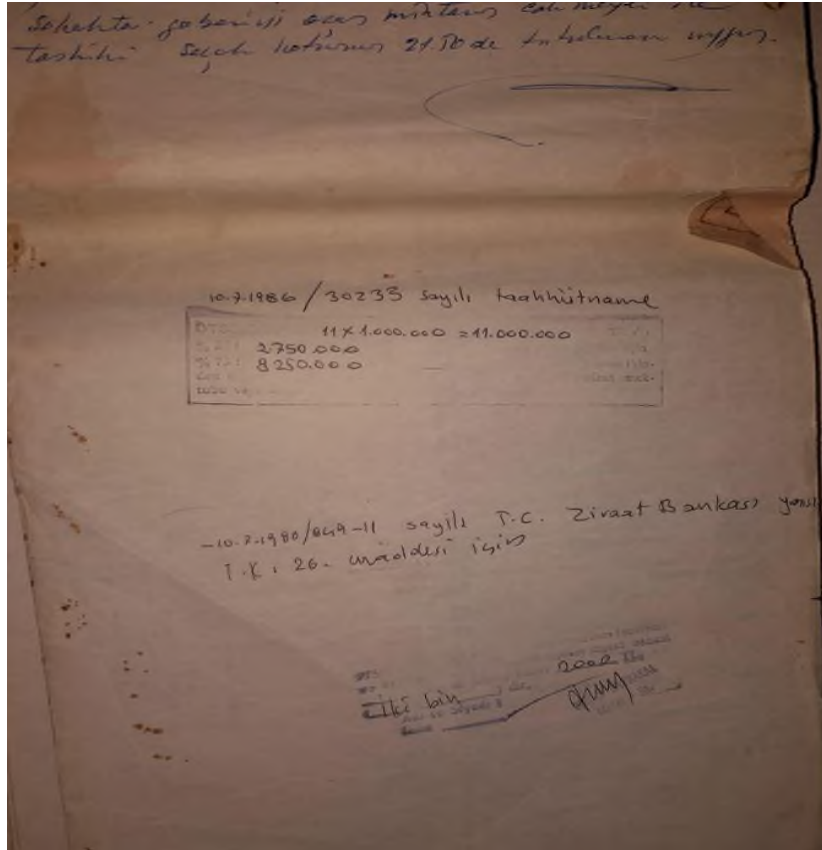




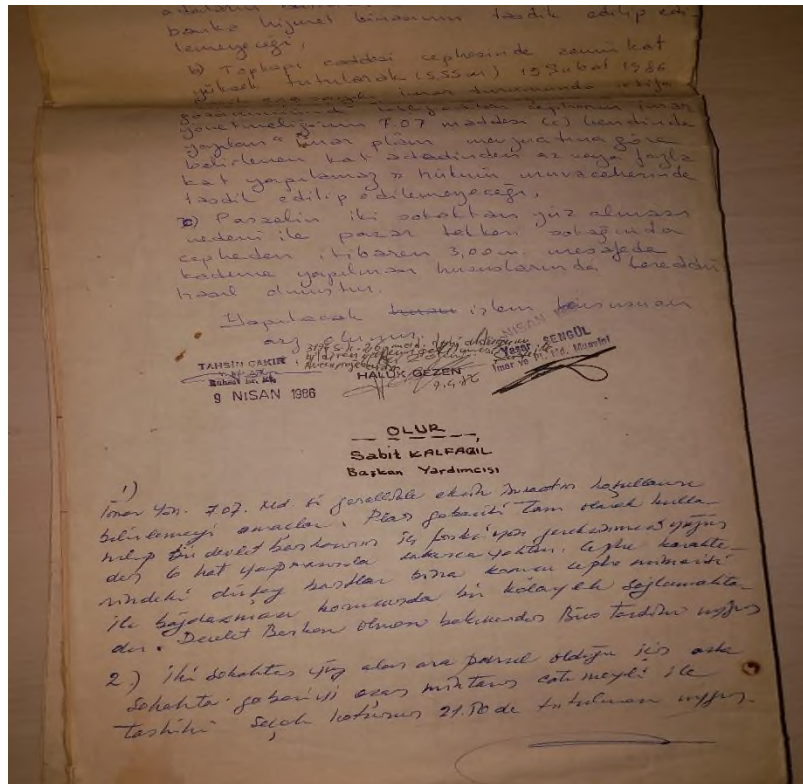
## ÜST KAT

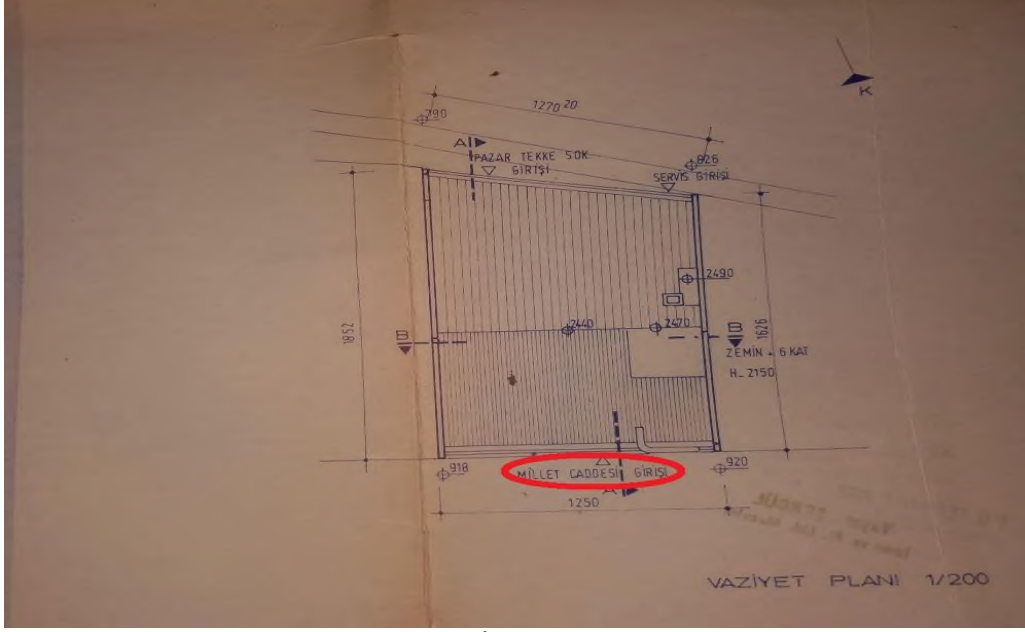


## İMAR PLAN PAFTASI



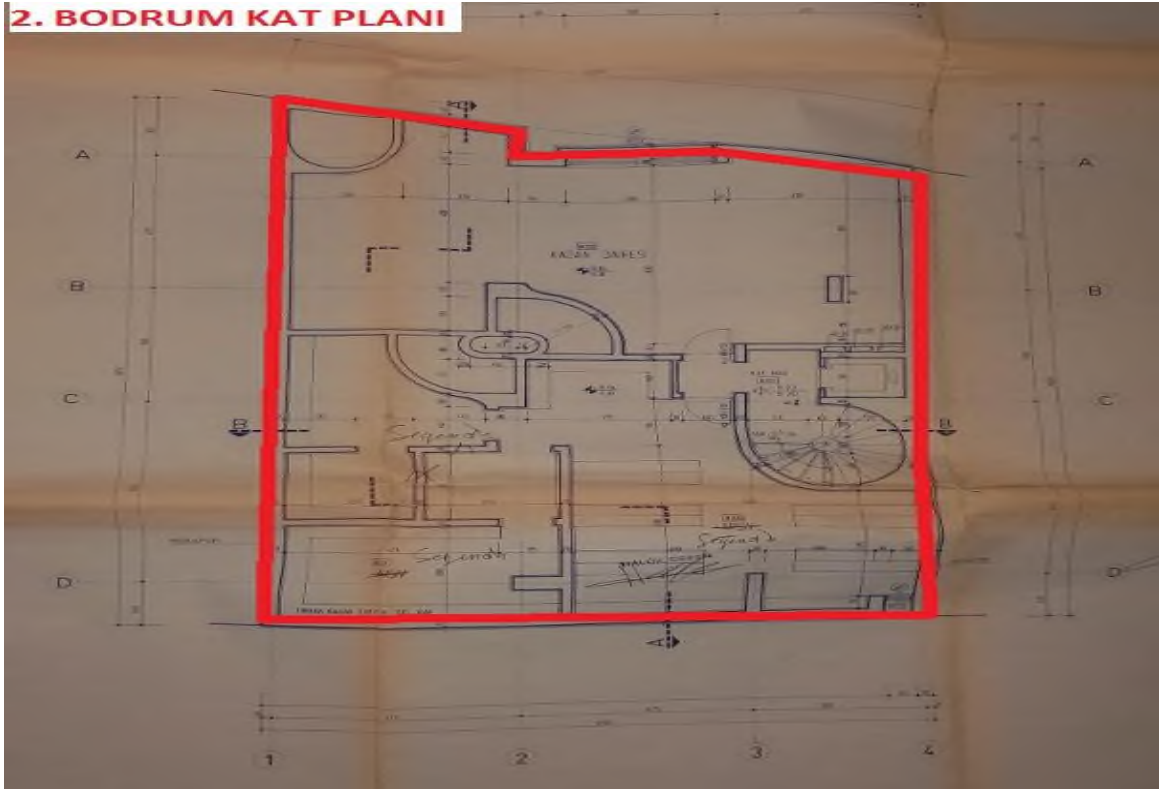
**PROJE KAPAĞI ONAY KISMI**

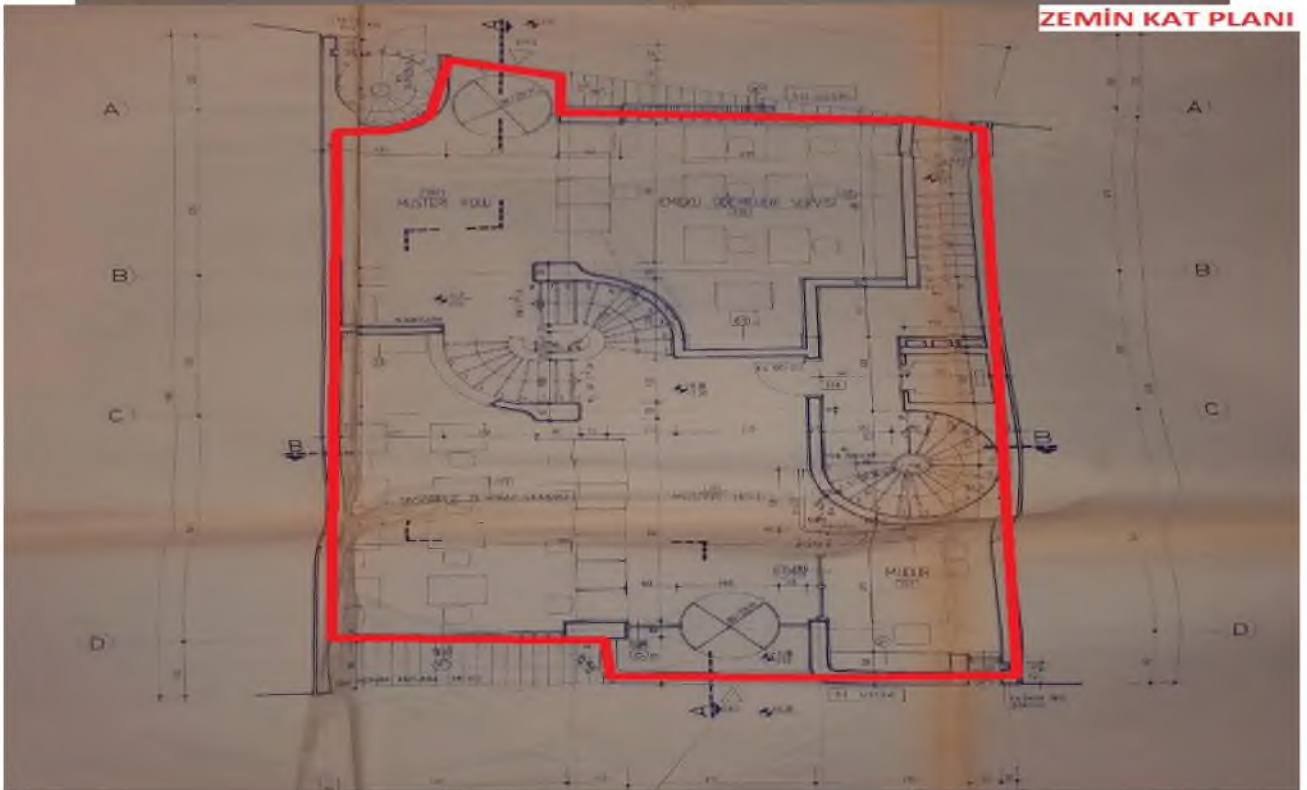
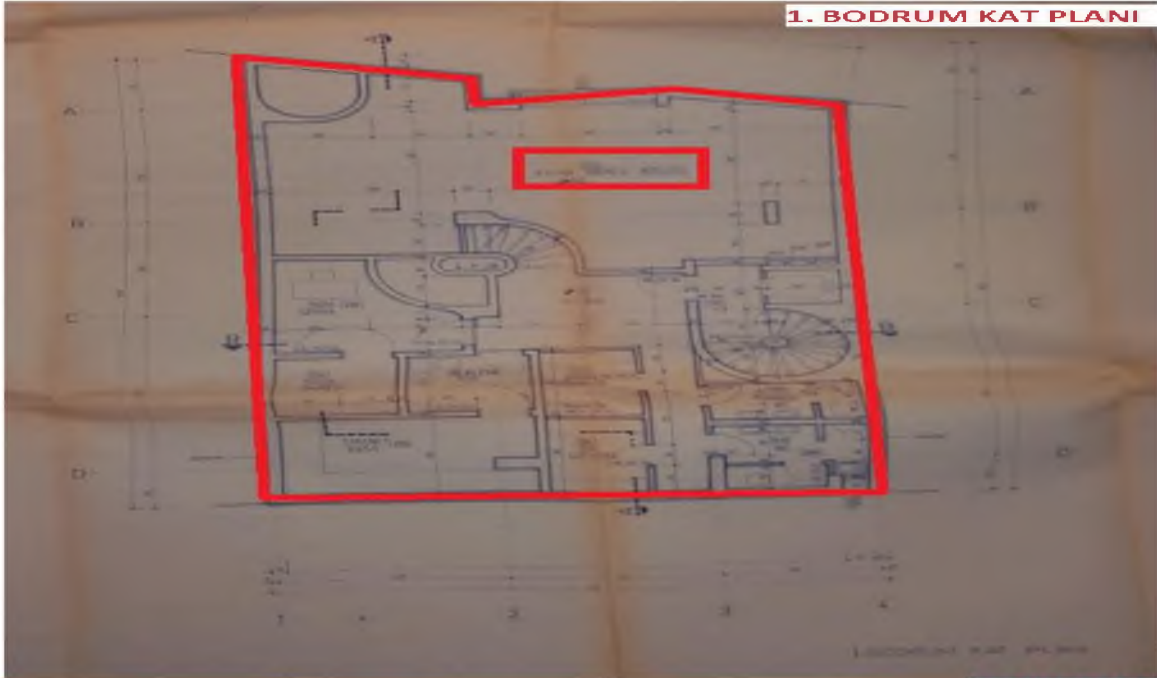


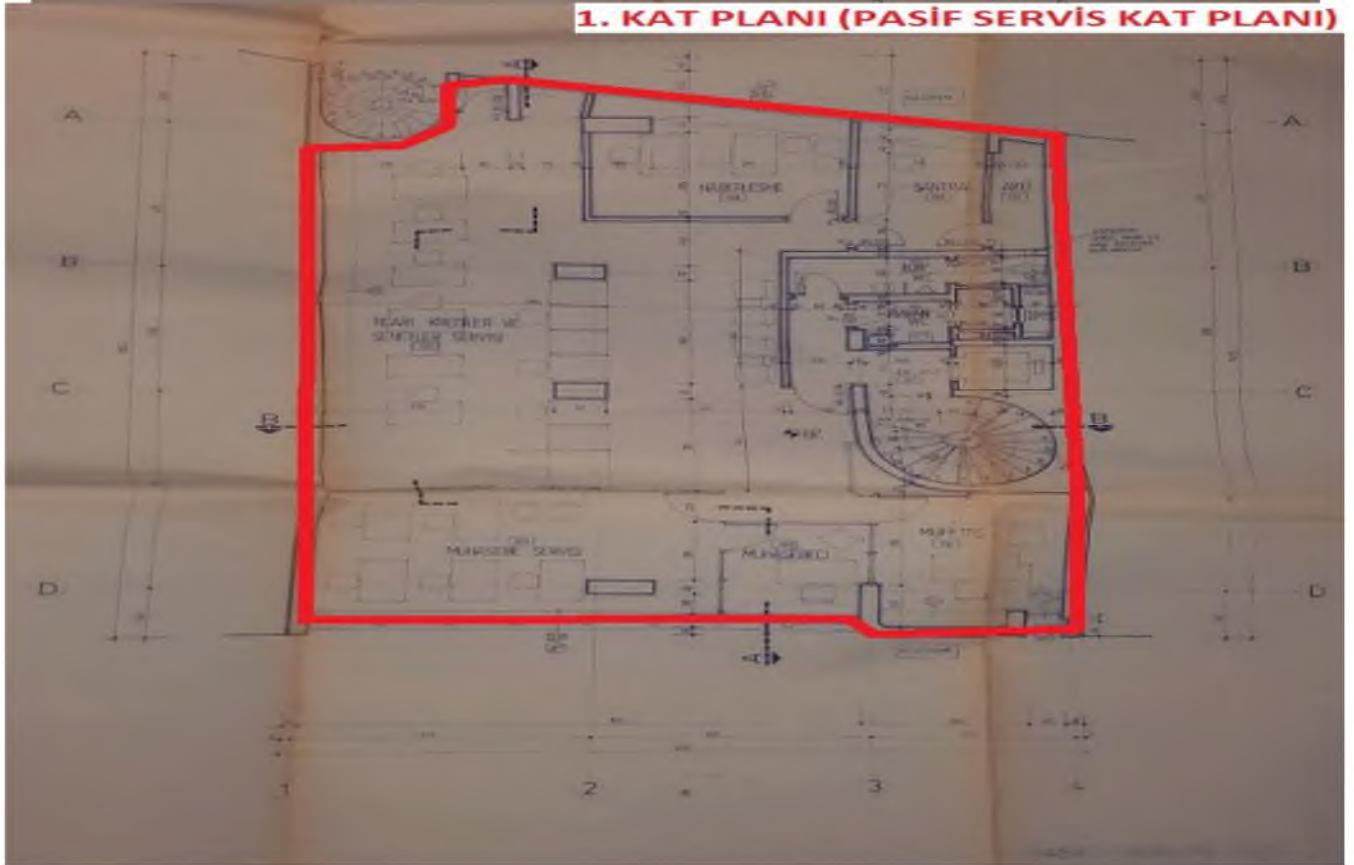
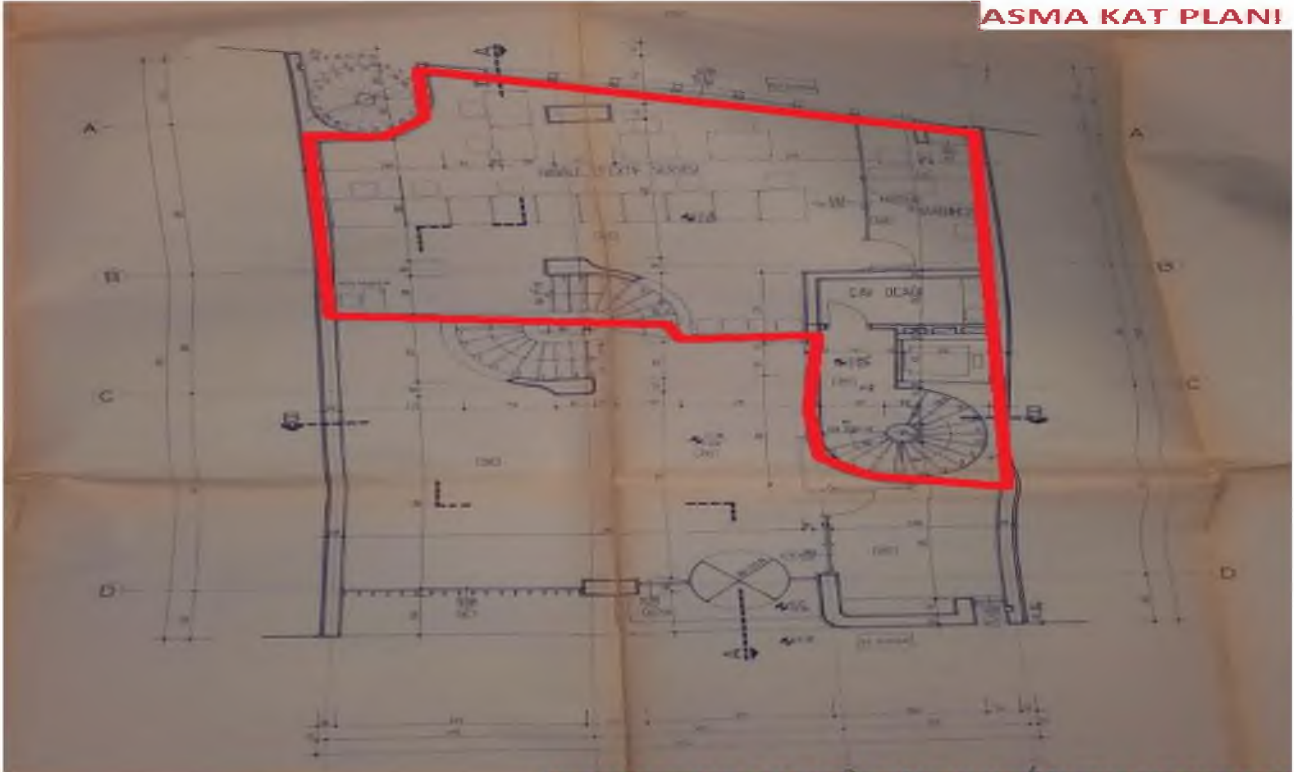


**VAZİYET PLANI**

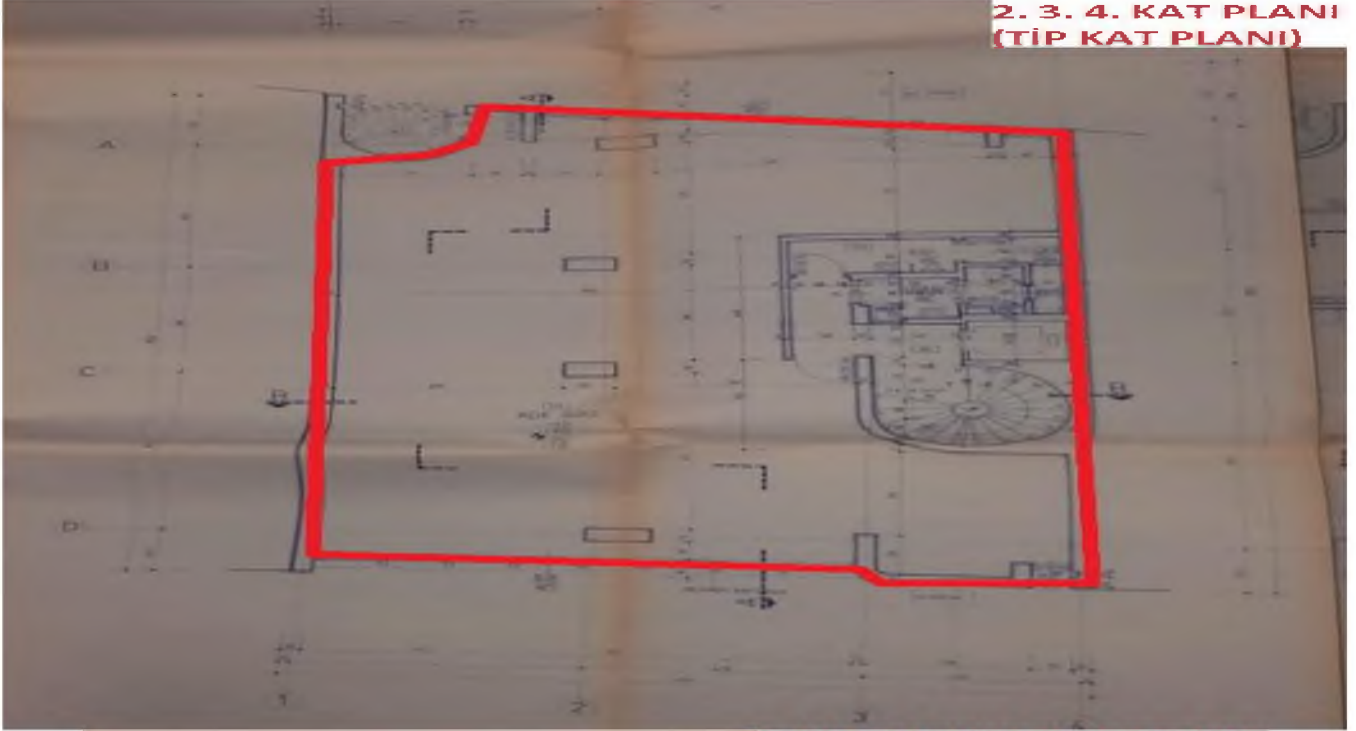
**2. BODRUM KAT PLANI**



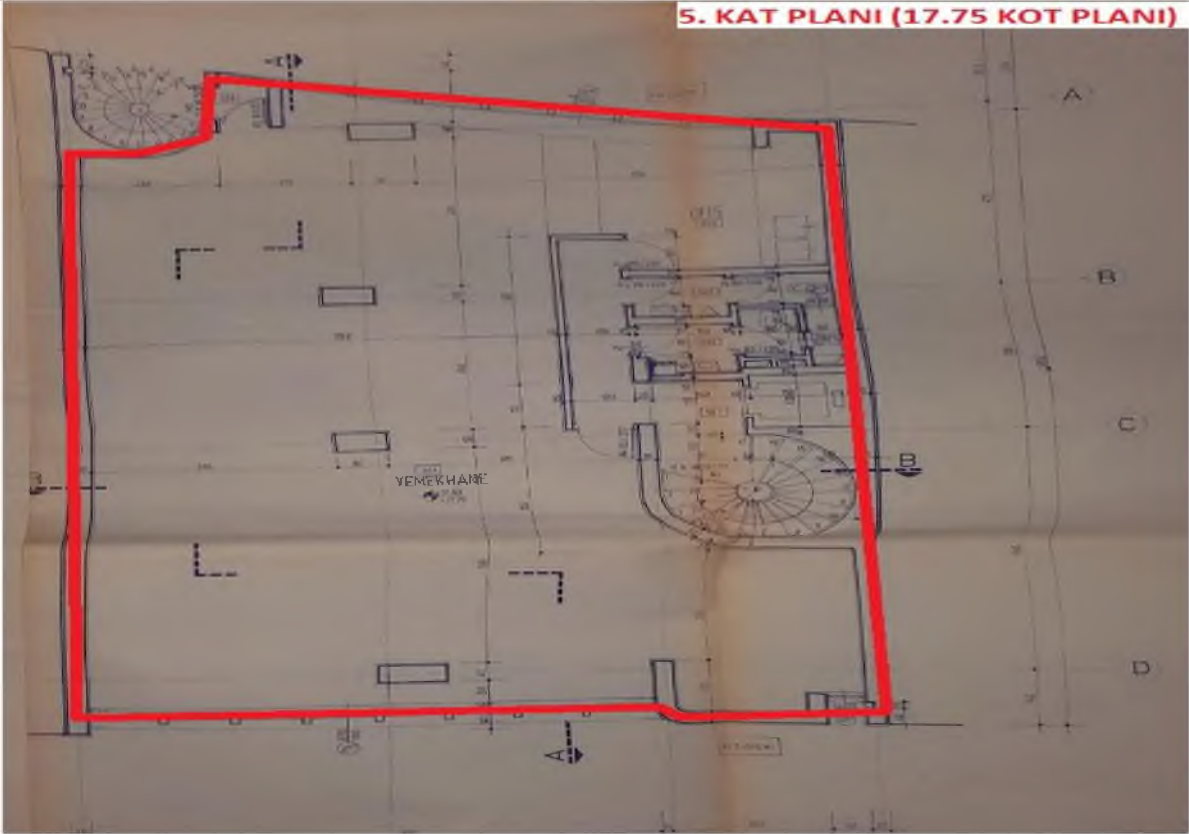




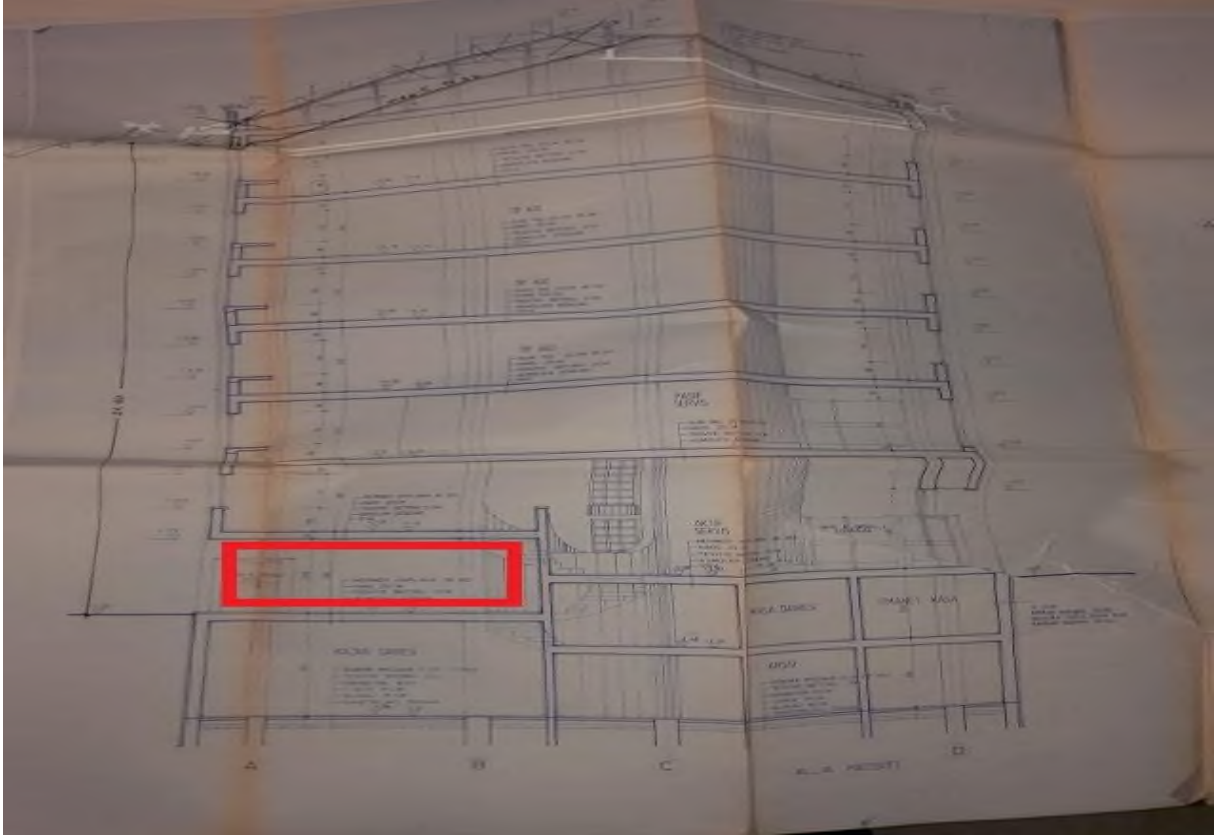
**2. 3. 4. KAT PLANI  
(TİP KAT PLANI)**



**5. KAT PLANI (17.75 KOT PLANI)**







**KESİT GÖRÜNTÜSÜ**

**YAPI İZİN BELGESİ**  
(Yeni, Ekim, Tadilat İşleri İçin Geçerlidir)  
**YENİ KATNAMA**

GİT NO: \_\_\_\_\_  
DİREKTÖR NO: \_\_\_\_\_

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) ile verilen YAPI YERİNDE BELLİNDİRİLMİŞTİR.

**BÖLÜM : I -- Yapının yeri (Adres) :** 05/11/25  
KONUM : 05/11/25

Adres : **TOPKAPI CAD.**  
Köyü, İlçe ve İl No : **1899 6**  
Kaldırım : **1899** Adı : \_\_\_\_\_ Parçesi : \_\_\_\_\_

**BÖLÜM : II -- İşletme ruhsatlandırılacak bölümleri :**

1 - Yeni yapı için verilmektedir.  KİP  
2 - Kat veya yapı katları için verilmektedir.   
3 - Tadilat için  4 - Tadilat için verilmektedir.   
5 - Bölge düzeni için verilmektedir.

**BÖLÜM : III -- Yapının sahibi ve inşaat ruhsatlandırılması :**

4. Yapı sahibi Adı Soyadı : **121 YIL YAKAR** KİP  
Özel tüzel birim Adres : **BULDUK CAD. 29/1/2011**  
Nispeti diğer veya kuruluş ile ilgili : \_\_\_\_\_  
Yapı sorumlusu ile ilgili : \_\_\_\_\_  
Bünyesindeki diğer : \_\_\_\_\_  
Bünyesindeki diğer Adı Soyadı : \_\_\_\_\_  
Adres : **YILDIZ CAD. 29/1/2011**

5. Yapı ruhsatı Adı ve Soyadı : **121 YIL YAKAR**  
Kısmi Üyesi ve **121 YIL YAKAR**  
İşletme Sorumlusu **121 YIL YAKAR**  
Adres : \_\_\_\_\_

**BÖLÜM : IV -- Yapının yapıya ait sistem ve kullanıcılar için imzaları :**

Yapıya Ait Sistemler KİP

1. Elektrik  2. Su ve Kanalizasyon  3. Isınma   
4. Havalandırma  5. Diğer

**BÖLÜM : V -- Yapının yapıya ait sistem ve kullanıcılar için imzaları :**

No	YAPILAN		No	YAPILAN	
	Tarih	Na. No		Tarih	Na. No
1	05/11/25				

**BÖLÜM : VI -- Yapının kullanım amaçları ve yapılaşma :**

Kullanım Amacı	Yapılaşma (m <sup>2</sup> )	Kullanım Amacı	Yapılaşma (m <sup>2</sup> )	KİP
1. Dış Açıklama	1804	7. İmalathane		
2. Dış Açıklama	7	8. Depo		
3. Açıklama		9. Ofis, mülki		
4. Açıklama		10. Lokanta		
5. Açıklama		11. Hizmetleri		
6. Açıklama		12. Ofis, Cami		
7. Açıklama		13. Diğer		
8. Açıklama		14. Diğer		
9. Açıklama		15. Diğer		
TOPLAM				1804

**BÖLÜM : VII -- Yapının kat sayıları, yüksekliği ve inşaat :**

1. Yapının kat sayısı : \_\_\_\_\_  
2. Kat sayısının artırılması için yapılan : \_\_\_\_\_  
3. Kat sayısının azaltılması için yapılan : \_\_\_\_\_

4. Yapının yüksekliği (Metre) : \_\_\_\_\_  
Yapının toplam alanı (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

5. Yapının inşaatına ve inşaatına ait diğer : \_\_\_\_\_  
inşaat malzemeleri : \_\_\_\_\_  
2) Yapının inşaatına ait diğer : \_\_\_\_\_  
inşaat malzemeleri : \_\_\_\_\_

**BÖLÜM : VIII -- Bölgeye girer ve gerekli ölçüler :**

Ölçü	Uzunluk	Geni	Alan
1. Bölgeye girer ölçüleri			
2. Bölgeye girer ölçüleri			

**YAPILAN İZİN BELGESİ**  
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde elektronik imza ile imzalanmıştır. İmza, belgeyi elektronik ortamda onaylar ve belgeyi değiştirilemez hale getirir. İmza, belgeyi elektronik ortamda onaylar ve belgeyi değiştirilemez hale getirir.

**YAPILAN İZİN BELGESİ**  
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde elektronik imza ile imzalanmıştır. İmza, belgeyi elektronik ortamda onaylar ve belgeyi değiştirilemez hale getirir. İmza, belgeyi elektronik ortamda onaylar ve belgeyi değiştirilemez hale getirir.

YAPI RUHSATI

T.C.  
FATİH MERKEZ İÇİŞİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

Yapı Sahibi T.C. Ziraat Bankası  
İst. ve Trakya Bül.  
Müdürlüğü

Müracaat Tarihi 14.11.1988  
Muayene Tarihi 8.12.1988

Son: 88/11487

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Yapının Adresi	Pafos	Adı	Parsel	Tesisat Proje taslak, tar. No.	Mimari Proje taslak, tar. No.	Yapı Ruhs. tarif, no.
Arpa emini mah. Beykaya cad.	423	1849/361			86/9677	87/1-8

Tuğarında adresli yazılı yerde bulunan 2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+  
Aasma kat+4 Normal Katlı İnşaatın tasvurlanmasına dair rapordur.

Bankaya ait 2.Bodrum katta; Suçuk+Kazan daireleri vardır.  
-1.Bodrum katta; Bay ve bayan soyunma yeri+So+Kase daireleri+  
para soyunma yeri vardır.  
- Aasma katta; servis kısmı vardır.  
-Zemin katta servis kısmı vardır.  
-1,2,3, Normal katta; Bankaya ait mahal vardır.  
-4.Normal katta; Bankaya ait yerleşim vardır.

Yukarıda açık adresli yazılı yapının mahallinde yapılan kontroide İmar Mevzuatına ve tesisatın Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.  
NOT: İmar & ruhsatın 26.nci maddesine göre inşaat işlemi gerektirir.  
İşbu raporla inşaatın izni ve ruhsatı verilmektedir.

**Fan Elemanları**

Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Soğuk Eleman Doktor
A.ÖZMEN	A.ALPINTAŞ	S.BAKTAŞ	S.YILMAZ	

**Harcılar :**

İskân Harcı  
İşgaliye Harcı  
İşgaliye %50 Zam Harcı  
İşgaliye %50 Kusur Harcı  
Tek. El. Harcı  
Aksanör Harcı  
Kalanlar Harcı  
Havalandırma Harcı  
Kilme Harcı  
Elek. Tes. Harcı  
Sihhi Tes. Harcı  
Yakıt Tankı

**Tutar :** -Sakınan Vergi Dairesi Müdür-  
İnşaatın 20.12.1988 tarih ve  
75012 sayılı yazısına göre  
İskan harcı 20.12.1988 tarih  
934639 sayılı makbuz ile  
tahsil edilmiştir.

**Toplam**

İskân Harcı tutarı olan ..... TL  
ve tahsil edilerek yapı kullanma izni verilmiştir. /19... tarih ..... No.lu makbuz

Md. Müş. Müdür Belediye Başkanı  
S. BAKTAŞ S. YILMAZ Mehmet AYOĞLU

20.12.1988

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: <b>Kırsal Bina / Kamu</b> İnşaat Ruhsat Tarihi: <b>4.9.1986</b> Tadilat Tarihi: Toplam Alan: <b>1.797,63</b> Ada/Parsel/Pafta: <b>1849 / 6 / 423</b> UAVT Bina No: <b>275435519</b> Adı: <b>ŞEHREMINİ Binası</b> Adresi: <b>TOPKAPI MAH. TURGÜT ÖZAL MİLLET CAD. NO:150 FATİH/İSTANBUL</b>	Veriliş Tarihi: <b>5.12.2020</b> Geçerlilik Tarihi: <b>5.12.2030</b> Performans Sınıfı: <b>E</b> Emisyon Sınıfı: <b>E</b>	
Sahibinin Adı Soyadı: <b>ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	245.778,17	178,43	0,00	0,00	E
Isıtma	147.105,22	106,79	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	72.331,12	52,51	0,00	0,00	D
Soğutma	9.507,00	6,90	0,00	0,00	C
Havalandırma	2.838,59	2,06			D
Aydınlatma	13.996,24	10,16			D
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: <b>M2934A43DB894</b>	Adı Soyadı: <b>İSMAIL CALAYIR</b>	
Veriliş Tarihi: <b>5.12.2020</b>	Firması: <b>BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b>	
Son Geçerlilik Tarihi: <b>5.12.2030</b>	Sertifika No: <b>Szu-34-0065</b>	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



T.C.  
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-57172/E.355787  
Konu : 1849 Ada 6 Parsel, İmar Durumu

20/10/2021

Sayın Süleyman ÖKSÜM

İlgi : 19.10.2021 tarih ve 40 sayılı yazı

Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi, 1849 ada 6 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, 3.Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret Alanında kalmakta olup H:12,50 mt. irtifa almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
e-imza

Akşemserin 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  
Kep Adresi: fatihbelediresimhs01.kep.tr  
Doğrulama Kodu: A4407DF2AF6045A0955EE25E780FAABC

Bügi için: Çiğdem CEBİROĞLU  
Telefon No:  
Referans No: 2021101940  
Doğrulamak için : turkiye.gov.tr

1 / 1

**RESMİ İMAR DURUMU**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:23



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1849/6
Taşınmaz Kimlik No:	22586039	AT Yüzölçümü(m2):	225.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARPA EMİNİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/431	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ BODRUM ZEMİN ASMA VE DÖRT NORMAL KATLI KARGİR BANKA BİNASI

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)		Fatih - 04-06-2020 14:45 - 11401	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
528524807	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	225.50	225.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 15172	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nPtY4r1xQ1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

## TAPU KAYIT BELGESİ

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
276435519	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	180	1295847766	-	Banka Şubesi	Kamu	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1295847766

## UAVT KODU



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Süleyman ÖKSÜM**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDEZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

**Sayın Süleyman ÖKSÜM**

(T.C. Kimlik No: 20723412416- Lisans No: 407675 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

**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

**Serhat BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

**Sayın Serhat BOZAN**

(T.C. Kimlik No: 16630285540 - Lisans No: 401262 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

*Doruk Karşı*

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

*E. Aydoğdu*

Encan AYDOĞDU  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

**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

**Faruk BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

**Sayın Faruk BOZAN**

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

*Doruk Karşı*

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

*E. Aydoğdu*

Encan AYDOĞDU  
Başkan



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.1.SPK.0.15. **628**  
**Konu** : İzin yazısı.

**6555**

**25./Ş./2009**

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş**  
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2  
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

**A)** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

**B)** Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

**C)** Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı