



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

RAPOR NO.....: 10

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde, 411 ada 7 parselde yer alan “Kargir Apartman ve 2 Dükkan “ 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.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **43.200.000,00-TL (KIRKÜÇMİLYONİKİYÜZBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **50.976.000,00 TL (ELLİMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞALTIBİN- 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

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	24.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.12.2021/ 10
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit Caddesi üzerinde, 411 ada 7 parselde yer alan "Kargir Apartman ve 2 Dükkan " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Talimhane, Turizm Alanında kaldığı belirtilmiştir. Zemin + 10 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatın yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatının geçerliliğine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	<b>43.200.000,00 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/İSKİNTO 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 BÖLÜNÜMÜŞ 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 VERİLMİYENLERİN 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](mailto:info@ekspertur.com.tr) / [www.ekspertur.com.tr](http://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. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 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 adres bilgilerine göre İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit Caddesi, 411 ada, 7 parselde yer alan, Kargir Apartman ve 2 Dükkan 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 15-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	411	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21276902	PARSEL	7	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ŞEHİTMUHTAR	ALANI (m <sup>2</sup> )	230.48	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN VE 2 DÜKKAN		
MEVKİİ	TAKSİM VE ABDULHAKHAMİT VE AYDEDE	CİLT	3	SAYFA	557
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, Beyoğlu İlçesi, Kocatepe Mahallesi, Abdülhak Hamit caddesi üzerinde yer alan 411 ada, 7 parsel nolu Kargir Apartman ve 2 Dükkan nitelikli binadır. Konu mülke ulaşım için, Beyoğlu İlçe Emniyet Müdürlüğü kuzeyindeki Tarlabası bulvarında doğu yönde 180m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Abdülhak Hamit caddesine başlanılır ve 90m sonra solda konumlu 11 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke ulaşılır.

Konu mülkün kuzey cephesinde Kocatepe Mahallesi Muhtarlığı, güney cephesinde yakın konumda Taksim Meydanı bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu Abdülhak Hamit Caddesi turist yoğunluğunun olduğu bölgedir. Yakın çevresinde benzer nitelikte 6-7 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 6-7 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Beyoğlu Taksim istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.038500 B: 28.983800) 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 : 05.05.2010-1417
- RUHSAT TARİH VE NO : 29.01.1987 -CİLT: 21 SAHİFE: 9
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 29.01.1987-CİLT: 21 SAHİFE: 9

**Açıklama:** Konu mülk 411 ada 7 parsel üzerinde bulunan Kargir Apartman ve 2 Dükkan nitelikli binadır. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 29.01.1987 tarih Cilt: 21 Sahife: 9 sayılı bodrum, zemin, 5 normal kat ve çekme katlı binanın konutken tadilatla bankaya dönüştürülmüş olduğu ve 2981/3290 sayılı yasa uyarınca kullanılacağına dair rapor, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur. 23.02.2009 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında parseldeki mevcut yapının 09.07.2001 tarih 12981 sayılı Koruma Kurulu kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olduğu belirtilmiştir. 03.09.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 16.09.2010 tarih 3774 sayılı Kurul kararıyla koruma grubunun II olarak belirlenmesine, rölövenin uygunluğuna karar verilmesine, 15.12.2010 tarih 4046 sayılı Kurul kararıyla da restitüsyon projesinin uygunluğuna karar verilmiştir. 06.09.2021 tarihli İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü Afet Yönetim Enstitüsü Müdürlüğü teknik raporunda mevcut plan düzeniyle taşıyıcı sistemin yürürlükteki deprem yönetmeliğinde düzensiz yapı olarak tanımlandığı, özel düzenleme yapılması gerektiği, kademeli zemin katın yapısal güvenlik açısından olumsuzluk nedeni olduğu, kısa kolonların özellikle donatılmazsa depremlerde hasar ve göçme nedeni olacağı, belirlenen donatılar ve donatı

aralıklarının kabul edilebilir gibi olmadığı, binanın komşu binaya derz boşluğu bırakmadan yapışık olmasının diğer bir güven sorunu olduğu, binanın kat sayısı düşünüldüğünde sistemin her iki doğrultuda perde duvarlarla desteklenmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. Sonuç bölümünde binanın taşıyıcı sisteminin son derece yetersiz olduğu, sistemi güçlendirerek kullanmanın güç ve sorun olduğu, özellik arz eden cephelerin korunarak iç bölümlerin yenilenmesinin tutarlı bir çözüm olarak ortaya çıkacağı belirtilmiştir. 23.06.2021 tarihli İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısında 16.09.2010 tarih 3774 sayılı kararı ile rölövesi uygun bulunan, koruma grubu II olarak belirlenen taşınmaza ait restitüsyonun ileildiği ilgisininin 12.10.2010 tarihli başvurusu raportörlerin 08.11.2010 tarihli raporu okunarak yapılan görüşmeler sonrasında taşınmaza ait restitüsyonun uygun olduğuna, statik rapor doğrultusunda cepheler ile merdiven kovası konumu ve biçimi korunacak şekilde hazırlanacak, belediyesince imar mevzuatı yönünden incelenerek görüşüyle restorasyon projesinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. 14.10.2021 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne hitaben yazılan İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Müdürlüğünce hazırlanan teknik rapor doğrultusunda imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı değerlendirilmesi istenmiştir. Ayrıca konu mülkün dosyasında onaya sunulan ve onay aşamasında olduğu öğrenilen bila tarih bila sayılı restorasyon projesi incelenmiştir. 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**

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

#### **Beyanlar Hanesinde;**

-05.06.2020 tarih 5206 yevmiyeli Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMİNEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahhüdür vardır ) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683 Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ beyanı,

-14.07.2020 tarih 6948 yevmiyeli Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) Malik: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ beyanı,

-05.10.2010 tarihli KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ II. GRUP KÜLTÜR VARLIĞIDIR. (3. DOSYA) 5/10/2010 TARİH 3945 SAYI( Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.) beyanı bulunmaktadır.

#### **2.5. 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 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

#### **2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Beyoğlu Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	21.12.2010
<b>TAKS</b>	Taks bulunmamaktadır.	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Zemin+ 10 Kat
<b>KAKS</b>	Kaks bulunmamaktadır.	<b>EMSAL</b>	Emsal Bulunmamaktadır.
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	Resmi imar durumunda belli olacaktır.	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Avan projeye göre belirlenecektir.



<b>LEJANT</b>	Turizm-Hizmet-Ticaret alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	(Resmi imar durum belgesi alındığında yazılacak)
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	Parselin terki bulunmamaktadır.		
<b>AÇIKLAMALAR</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Talimhane, Turizm Alanında kaldığı belirtilmiştir. Zemin + 10 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.		

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. 06.09.2021 tarihli İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü Afet Yönetim Enstitüsü Müdürlüğü teknik raporunda mevcut plan düzeniyle taşıyıcı sistemin yürürlükteki deprem yönetmeliğinde düzensiz yapı olarak tanımlandığı, özel düzenleme yapılması gerektiği, kademeli zemin katın yapısal güvenlik açısından olumsuzluk nedeni olduğu, kısa kolonların özellikle donatılmazsa depremlerde hasar ve göçme nedeni olacağı, belirlenen donatılar ve donatı aralıklarının kabul edilebilir gibi olmadığı, binanın komşu binaya derz boşluğu bırakmadan yapışık olmasının diğer bir güven sorunu olduğu, binanın kat sayısı düşünüldüğünde sistemin her iki doğrultuda perde duvarlarla desteklenmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. Sonuç bölümünde binanın taşıyıcı sisteminin son derece yetersiz olduğu, sistemi güçlendirerek kullanmanın güç ve sorun olduğu, özellik arz eden cephelerin korunarak iç bölümlerin yenilenmesinin tutarlı bir çözüm olarak ortaya çıkacağı belirtilmiştir. 23.06.2021 tarihli İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısında 16.09.2010 tarih 3774 sayılı kararı ile rölövesi uygun bulunan, koruma grubu II olarak belirlenen taşınmaza ait restitüsyonun iletildiği ilgisininin 12.10.2010 tarihli başvurusu raportörlerin 08.11.2010 tarihli raporu okunarak yapılan görüşmeler sonrasında taşınmaza ait restitüsyonun uygun olduğuna, statik rapor doğrultusunda cepheler ile merdiven kovası konumu ve biçimi korunacak şekilde hazırlanacak, belediyesince imar mevzuatı yönünden incelenerek görüşüyle restorasyon projesinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. 14.10.2021 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne hitaben yazılan İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Müdürlüğünce hazırlanan teknik rapor doğrultusunda imar uygulaması yapılıp yapılamayacağının değerlendirilmesi istenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için belediye arşiv dosyasında 29.01.1987 tarih Cilt: 21 Sahife: 9 sayılı bodrum, zemin, 5 normal kat ve çekme katlı binanın konutken tadilatla bankaya dönüştürülmüş olduğu ve 2981/3290 sayılı yasa uyarınca kullanılacağına dair rapor, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. 06.09.2010 tarihli rölöve projesi incelenmiştir. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. 06.09.2021 tarihli İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü Afet Yönetim Enstitüsü Müdürlüğü teknik rapor sonuç bölümünde binanın taşıyıcı sisteminin son derece yetersiz olduğu, sistemi güçlendirerek kullanmanın güç ve sorun olduğu, özellik arz eden cephelerin korunarak iç bölümlerin yenilenmesinin tutarlı bir çözüm olarak ortaya çıkacağı belirtilmiştir. 23.06.2021 tarihli İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısında 16.09.2010 tarih 3774 sayılı kararı

ile rölövesi uygun bulunan, koruma grubu II olarak belirlenen taşınmaza ait restitüsyonun ileildiği ilgisinin 12.10.2010 tarihli başvurusu raportörlerin 08.11.2010 tarihli raporu okunarak yapılan görüşmeler sonrasında taşınmaza ait restitüsyonun uygun olduğuna, statik rapor doğrultusunda cepheler ile merdiven kovanı konumu ve biçimi korunacak şekilde hazırlanacak, belediyesince imar mevzuatı yönünden incelenerek görüşüyle restorasyon projesinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. . 14.10.2021 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne hitaben yazılan İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Müdürlüğünce hazırlanan teknik rapor doğrultusunda imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı değerlendirilmesi istenmiştir. Ayrıca konu mülkün bila tarih bila sayılı restorasyon projesi incelenmiş olup projenin onay aşamasında olduğu ve restorasyon için başvuru işlemlerinin başlatıldığı öğrenilmiştir.

## **2.10. 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 inşaa edilmesi sebebiyle yapı denetim kanuna tabii değildir.

## **2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, POJEYE 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.

## **2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Konu taşınmaza ait 05.12.2020 tarih M29346E011C8C nolu F sınıfı Enerji kimlik belgesi sertifikası bulunmaktadır.

### 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
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

**Konum Analizi :** İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri ve 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.

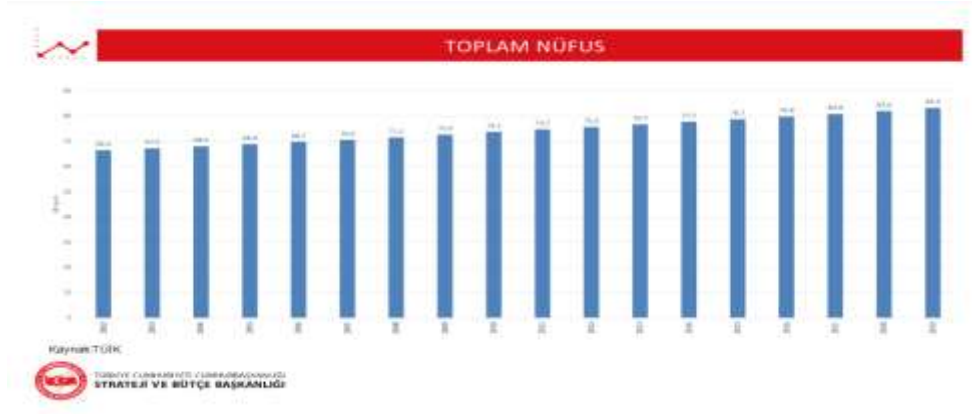
Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beyoğlu İlçesi, kuzeyden Eyüpsultan, kuzeybatıdan Kağıthane, doğudan Şişli, Beşiktaş, batıdan Fatih ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 45 mahalleden oluşan Beyoğlu İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 233.323 kişi olarak tespit edilmiştir. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. 1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen

Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır. Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişmiştir. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

### 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

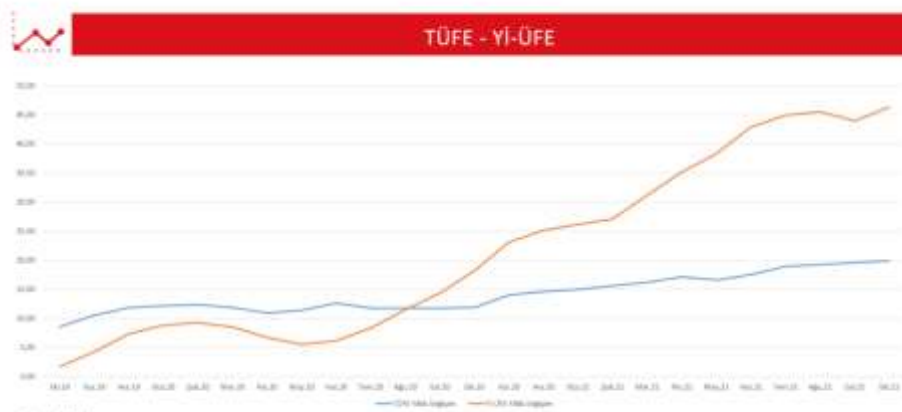


## Enflasyon

- 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 - Yi-ÜFE



## İstihdam

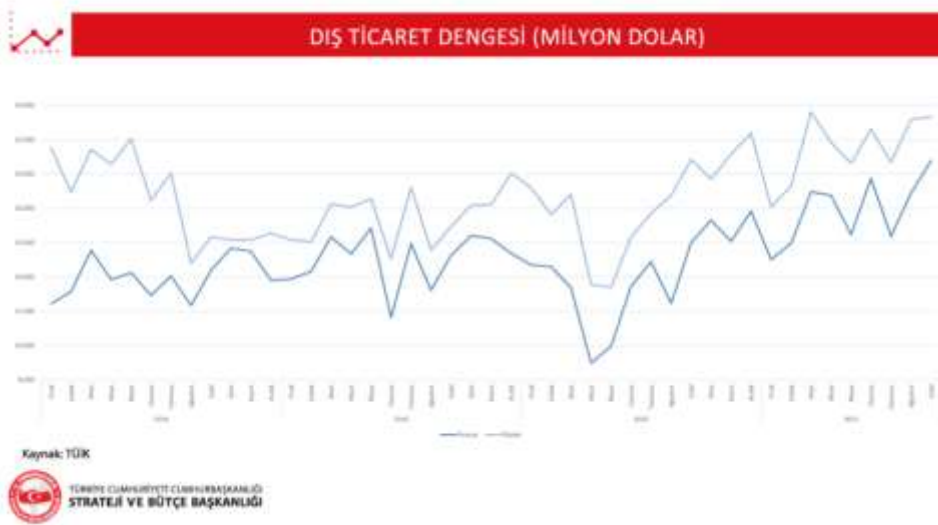
- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam 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.



### 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.





## Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri <sup>1</sup>									
15.11.2021					Değişim				
	6.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	25.12.2020 (Yıl Sonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	(Baz Puan)	(Baz Puan)	(Baz Puan)	(Baz Puan)
Ticari Kredi	16,7	19,8	20,1	16,7	16,5	-14	-150	-109	183
Ticari Kredi <sup>2</sup>	16,8	19,7	21,0	18,4	19,5	12	-151	-19	261
Tüketici Kredisi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Dövizli Krediler <sup>3</sup>	18,1	21,2	23,8	22,9	23,7	-27	-19	243	359
İhtiyaç Kredisi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,3	28	13	55	318
İhtiyaç Kredisi <sup>2</sup>	16,5	21,8	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Tagir Kredisi	18,6	18,6	21,3	20,3	21,8	143	40	516	317
Konut Kredisi	15,6	18,7	17,9	17,5	17,2	-20	-66	-140	166
TL Mevduat <sup>4</sup>	11,9	15,8	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-36	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akkun, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönem 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 mevduatlarına uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup>									
15.11.2021					Değişim				
	6.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	31.12.2020 (Yıl Sonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
(Milyar TL)	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)
Toplam Kredi	3.698,8	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 cinsli)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.435,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,8	19,4
TL	1.557,6	1.548,0	1.848,6	1.932,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YP	2.106,9	1.887,0	2.281,2	2.400,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsli)	240,0	258,5	257,0	256,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SİDDK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endekslili krediler TL'den çıkarsa YP'ye oklanmıştır.



### **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 tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Şehitmuhtar Mahallesi 411 Ada 7 Parsel nolu Kargir Apartman ve 2 Dükkan nitelikli taşınmazdır. Konu mülk 230,48m<sup>2</sup> parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Aydede Caddesine cephesi 9m, derinliği 21m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Turizm Alanı" lejantına sahip olup Hmax: Zemin + 10 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 05.05.2010 tarih 1417 numaralı rölöve ve restitüsyon projesine göre bodrum(231m<sup>2</sup>) + zemin(228m<sup>2</sup>) + 5 normal (271m<sup>2</sup>x5= 1355m<sup>2</sup>) + çekme (189m<sup>2</sup>) katlı toplam 2003m<sup>2</sup> alanlı bina bulunmaktadır. Projesine göre ve yerinde çekme katında 60m<sup>2</sup> alanlı teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta arşiv alanları, kömürlük, kalorifer dairesi, depolar ve kasa daireleri bulunmaktadır. Zemin katta banka şubesi düzeninde, 1. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, 2. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, 3. normal katta bürolar, wc ve 2 balkon düzeninde, 4. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, 5. normal katta bürolar, wcler ve 2 balkon düzeninde, çekme katta ofisler, wcler ve hol düzenindedir. Ayrıca projesine göre ve yerinde 60m<sup>2</sup> alanlı teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede ise büro-ofis duvarlarının kısmen kaldırıldığı görülmüştür, bina boş durumdadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, üzeri kepenkli kapı, iç kapılar ahşap, pvc ve alüminyum doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen mermer, kısmen halifleks kaplamadır. Pencere pvc doğramadır. Dış cephe sıva üzeri boyalı ve dekoratif kaplamalıdır. Yerinde, yapıda deprem dayanıklılık testi için kolonlardan numune alındığı görülmüştür.

Ayrıca konu mülkün dosyasında onaya yeni sunulan bila tarih bila sayılı onaysız dış cepheler ve merdiven korumalı restorasyon projesi görülmüştür. Onaysız projesine göre bodrum(230m<sup>2</sup>) + zemin(230m<sup>2</sup>) + 5 normal (274m<sup>2</sup>x5= 1355m<sup>2</sup>) + 6. Normal(çatı) (274m<sup>2</sup>) katlı toplam 2104m<sup>2</sup> alanlı bina bulunmaktadır. Onaysız projesine göre bodrum katta depolar, ofis, su deposu, teknik odalar ve wcler bulunmaktadır. Zemin katta dükkan, satış ofisi, resepsiyon, müdür odası, restoran düzeninde, 1.2.3.4.5. normal katta salonlar, odalar, banyolar, depo ve hol düzeninde, 6. kat/çatı katında kahvaltı salonu, mutfak, müdür yardımcısı odaları, müdür odaları düzenindedir. Ayrıca projesine göre 77m<sup>2</sup> alanlı teras bulunmaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde kullanım amacına bağlı kalınarak değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatların kullanım ihtiyacına yönelik yapıldığı görülmüş olup basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. 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**

06.09.2021 tarihli İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü Afet Yönetim Enstitüsü Müdürlüğü teknik rapor sonuç bölümünde binanın taşıyıcı sisteminin son derece yetersiz olduğu, sistemi güçlendirerek kullanmanın güç ve sorun olduğu, özellik arz eden cephelerin korunarak iç bölümlerin yenilenmesinin tutarlı bir çözüm olarak ortaya çıkacağı belirtilmiştir. 23.06.2021 tarihli İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısında 16.09.2010 tarih 3774 sayılı kararı ile rölövesi uygun bulunan, koruma grubu II olarak belirlenen taşınmaza ait restitüsyonun iletildiği ilgisinin 12.10.2010 tarihli başvurusu raportörlerin 08.11.2010 tarihli raporu okunarak yapılan görüşmeler sonrasında taşınmaza ait restitüsyonun uygun olduğuna, statik rapor doğrultusunda cepheler ile merdiven kovası konumu ve biçimi

korunacak şekilde hazırlanacak, belediyesince imar mevzuatı yönünden incelenerek görüşüyle restorasyon projesinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. 14.10.2021 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Müdürlüğüne hazırlanan teknik rapor doğrultusunda imar uygulaması yapılıp yapılamayacağını değerlendirilmesi istenmiştir. Ayrıca konu mülkün dosyasında bila tarih bila sayılı restorasyon projesi incelenmiş olup, projenin onay aşamasında olduğu ve restorasyon için başvuru işlemlerinin başlatıldığı öğrenilmiştir.

### **3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI**

Konu mülk tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Şehitmuhtar Mahallesi 411 Ada 7 Parsel nolu Kargir Apartman ve 2 Dükkan'dır. Mevcut durumda taşınmaz boştur.

## **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 mülkler 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.



### Bina emsalleri

**EMSAL 1:** Konu mülke yakın konumda, Kılburnu sokak ile Küçük Şişhane sokak köşesinde, 71,50 m2 arsa üzerinde ,2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan, 407m2 alanlı yeni bina için istenen değer: 7.300.000-TL (m2 birim değeri: 17.936-TL/m2) Emsal mülk yenilenmiş olması nedeniyle şerefiyelidir. **Emlak Ofisi** Tel: 0543 243 62 12

*\*Yapı Değeri : 407 m2 x 1.800 TL/m2 x 1,30 = 950.000 TL ; Arsa Değeri : 7.300.000 TL -950.000 TL = 6.350.000 TL ; Arsa Birim Değeri : 6.350.000 TL / 71,50 m2 = 88.811 TL/m2*

**EMSAL 2:** Konu mülke yakın daha iyi konumda Dolapdere Taksim Caddesi üzerinde, 517 ada 67 parsel numaralı, 74,75 m2 arsa üzerinde 8 katlı, 500m2 alanlı 25 yıllık yapı için istenen değer: 26.000.000-TL (m2 birim değeri: 52.000-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması ,daha iyi konumda olması nedeni ile şerefiyelidir. **Emlak Ofisi** Tel: 0533 664 85 86

*\*Yapı Değeri : 500 m2 x 1.300 TL/m2 x 1,50 = 975.000 TL ; Arsa Değeri : 26.000.000 TL -975.000 TL = 25.025.000 TL ; Arsa Birim Değeri : 25.025.000 TL / 74,75 m2 = 334.782 TL/m2*

**EMSAL 3:** Konu mülke yakın daha iyi konumda, Dolapdere Taksim Caddesi üzerinde, 6 katlı, 320m2 alanlı 2 yıllık yapı için istenen değer: 12.500.000-TL (m2 birim değeri: 39.063-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması nedeni ile şerefiyelidir. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 413 28 71

**EMSAL 4:** Konu mülke yakın konumda, Tarlabası Bulvarı üzerinde, 9 katlı, 804m2 alanlı 15 yıl önce yenilenmiş yapı için istenen değer: 27.000.000-TL (m2 birim değeri: 33.582-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre tadilatlı olması nedeni ile şerefiyelidir. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 120 23 46

**EMSAL 5:** Konu mülke yakın konumda, Dolapdere Taksim Caddesi üzerinde, 6 katlı, 1400m2 alanlı 35-40 yıllık yapı için istenen değer: 28.000.000-TL (m2 birim değeri: 20.000-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumdadır. **Sahibinden** Tel: 0530 957 26 90

### Arsa Emsali

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın konumda, Abdülhak Hamit caddesi üzerinde, Turizm lejantına sahip, 233m<sup>2</sup> alanlı boş arsa için istenen değer: 30.000.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 128.755-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumdadır. **Emlak Ofisi** Tel: 0533 590 55 86

### Dükkan Emsalleri

**EMSAL 7:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, bodrum katı 35m<sup>2</sup>, giriş katı 90m<sup>2</sup>, asma katı 25m<sup>2</sup>, toplam 150m<sup>2</sup> alanlı dükkan için istenen değer: 9.500.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 86.364-TL/m<sup>2</sup>) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 35m<sup>2</sup>/3 + Zemin Kat: 90m<sup>2</sup> + Asma Kat: 25m<sup>2</sup>/3 = 110m<sup>2</sup>) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumdadır. **Emlak Ofisi** Tel: 0542 467 69 67

**EMSAL 8:** Konu mülke yakın konumda, ticari hareketliliği yüksek Cumhuriyet caddesine çıkan sokak üzerinde, giriş katta tek bölümlü 25m<sup>2</sup> alanlı dükkan için istenen değer: 5.650.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 226.000-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0549 836 11 46

### Ofis Emsalleri

**EMSAL 9:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, Taksim Meydanı ve Gezi Parkı manzaralı, 6. katta 3+1 160m<sup>2</sup> brüt alanlı ofis için istenen değer: 3.700.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 23.125-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0212 324 24 54

**EMSAL 10:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, 5-10 yıllık binada, 2. katta 2+1 85m<sup>2</sup> brüt alanlı ofis için istenen değer: 2.600.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 30.588-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk konu mülke göre yeni binada yer alması nedeni şerefiyelidir. **Emlak Ofisi** Tel: 0212 252 84 34

### Kiralık Bina Emsalleri

**EMSAL 11:** Konu mülke yakın yüksek şerefiyeli konumda, İstiklal caddesi üzerinde, 7 kattan oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun yeni 1750m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 650.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 371,428-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 224 80 17

**EMSAL 12:** Konu mülke yakın yüksek şerefiyeli konumda, İstiklal caddesine çıkan sokak üzerinde, bodrum, giriş, 5 normal kattan oluşan 1338m<sup>2</sup> alanlı tarihi bina için aylık 160.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 119,58-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0552 759 23 67

**EMSAL 13:** Konu mülke yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 10 kattan oluşan 3150m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 240.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 76.19-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0530 545 49 31

### Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

**EMSAL 14:** Konu mülk ile aynı cadde eski binada giriş kat 80 m<sup>2</sup> dükkan için istenen aylık kira değeri : 20.000 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 250 TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0 (545) 436 01 88

**EMSAL 15:** Konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda eski binada yarı bodrum kat içi yenilenmiş cafe olarak kullanılan 60 m<sup>2</sup> eşyalı dükkan için istenen aylık kira değeri : 12.000 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 200 TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0 (532) 226 73 13

**EMSAL 16:** Konu mülk ile aynı bölgede Lamartin Caddesinde eski binada 2. katta 120 m<sup>2</sup> ofis için istenen aylık kira değeri : 8.500 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 70,85 TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0 (536) 824 87 81

**EMSAL 17:** Konu mülke yakın konumda düşük şerefiyeli konumda eski binada 4. katta 125 m<sup>2</sup> ofis için istenen aylık kira değeri : 7.500 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 60 TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0 (552) 500 01 65



## 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	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 1	6.350.000	71,5	88.811	65%	0%	0%	0%	-7%	136.281
Emsal 2	25.025.000	74,75	334.783	-40%	0%	0%	0%	-7%	186.809
Emsal 6	30.000.000	233	128.755	35%	0%	0%	0%	-7%	161.652
								Ortalama	161.581

\*Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 161.581 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)
Emsal 1	7.300.000	407	17.936	65%	-10%	-7%	24.771
Emsal 2	26.000.000	500	52.000	-40%	0%	-7%	29.016
Emsal 3	12.500.000	320	39.063	0%	-35%	-10%	22.852
Emsal 4	27.000.000	804	33.582	0%	-20%	-15%	22.836
Emsal 5	28.000.000	1400	20.000	10%	0%	-10%	19.800
						Ortalama	23.855

\*Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 23.855 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 7	9.500.000	110	86.364	0%	-15%	-10%	66.068
Emsal 8	5.650.000	25	226.000	-30%	-50%	-10%	71.190
						Ortalama	68.629

\*Satılık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri 68.629 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 9	3.700.000	160	23.125	-20%	0%	-10%	16.650
Emsal 10	2.600.000	85	30.588	-5%	-25%	-10%	19.615
						Ortalama	18.132

\*Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri 18.132 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)
Emsal 11	650.000	1750	371	-75%	0%	-20%	92
Emsal 12	160.000	1338	120	-20%	0%	-15%	95
Emsal 13	240.000	3150	76	15%	0%	-15%	87
						Ortalama	91

\*Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 91 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

<b>DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b>							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 14</b>	20.000	80	250	-20%	-15%	-10%	153
<b>Emsal 15</b>	12.000	60	200	10%	-25%	-11%	147
						<b>Ortalama</b>	<b>150</b>

**\*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri 150 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.**

<b>OFİS KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b>							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 16</b>	8.500	120	71	25%	0%	-5%	84
<b>Emsal 17</b>	7.500	125	60	25%	0%	-5%	71
						<b>Ortalama</b>	<b>78</b>

**\*Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri 78 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 23.855 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ</b>			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
BİNA	2003	23855	47.781.575,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			<b>47.780.000,00 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 2003 m2 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 4C sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 2.480 TL/m2 kabul edilmiştir.

	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> )	TUTARI (TL)
<b>ARAZİ DEĞERİ</b>	230.48	161.581,00	37.241.188,88
<b>BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ</b> (Yeniden inşa maliyeti)	2003	2.480,00	4.967.440,00
<b>GİRİŞİMCİ KARI (%55)</b>	2003	1101,65	2.732.092,00
<b>YIPRANMA MİKTARI (%35)</b>	2003	868	- 1.738.604,00
<b>TOPLAM YASAL DEĞER</b>			43.202.116,88
<b>YUVARLAMA</b>			<b>43.200.000,00</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 üretme 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 taksime meydana çok yakın aylık 25.000 TL kira getirisi olan eski binada 25 m2 dükkan için istenen değer: 5.650.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0 (549) 836 11 46

Amortisman süresi : 5.650.000 TL (%5 pazarlık)/ 30.000 TL (%10 pazarlık) =~ 215 ay

\*Konu mülke yakın konumda oteller bölgesinde konum olarak düşük şerefeyeli 5-10 yıllık 5 katlı 17 apart daire bulunan 800 m2 iskanlı aylık 25.000 TL kira getirisi olan bina için istenen değer : 7.500.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0 (554) 809 58 61

Amortisman süresi : 7.500.000 TL (%10 pazarlık)/ 25.000 TL = 270 ay

\*Konu mülk ile aynı bölgede oteller bölgesi konum olarak düşük şerefliyi Lamartin Caddesinde eski binada giriş kat 140 m2 üst kat 110 m2 dükkan aylık kira getirisi 21.000 TL olan dükkan için istenen değer : 6.500.000 TL

Amortisman süresi : 6.500.000 TL (%10 pazarlık)/ 21.000 TL = ~ 278 ay

**Kapitalizasyon Süresi :** Bölgedeki konum olarak şerefliyi dükkanlar 215 ay civarında amortisman süresi olduğu, daha düşük konumda konut/apart olarak kullanılan ticari bina için 270 ay ve daha düşük konumda yer alan dükkan için 278 ay kapitalizasyon sürelerine ulaşılmıştır. Konu mülk için bulunan verilerin ortalamasının alınması uygun olacağı kanaati ile ortalama kapitalizasyon süresi : (215 ay + 270 ay +278 ay )/3 = 254 ay olarak hesaplanmıştır.

#### Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak paçal m2 kira birim değeri 91 TL/m2 toplam kira değeri 181.790-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEMESİ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	231	29,5	6.815,00 TL
Zemin Kat	228	150	34.200,00 TL
1. Kat	271	125	33.875,00 TL
2. Kat	271	120	32.520,00 TL
3. Kat	271	78	21.140,00 TL
4. Kat	271	78	21.140,00 TL
5. Kat	271	78	21.140,00 TL
Çekme Kat	189	58	10.960,00 TL
TOPLAM	2003	91	181.790,00 TL
Yuvarlama			<b>180.000,00 TL</b>

<b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>	254 AY
<b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>	Aylık kira bedeli: 180.000,00 TL Yıllık kira bedeli: ~ 2.160.000,00 TL
<b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	254 Ay x 181.790,00 TL = ~45.720.000,00 TL

#### 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım amacı bina olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

#### 4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKİNTO 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 mülkün yer aldığı bölge tarihi bölge olması, taşınmazların tadil edilerek kullanılıyor olması, boş arsa bulunmaması gibi etkenler dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımı ve yer aldığı bölge dikkate alınarak bina olarak en etkin ve en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Kargir Apartman ve 2 Dükkan” niteliğinde bina olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmiştir.

---

## **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 etkilediği 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. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN 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 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 “Kargir Apartman ve 2 Dükkan” nitelikli bina 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** şeklinde 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 bölgedeki 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; 43.200.000,00-TL ve Yazıyla; (KIRKÜÇMİLYONİKİYÜZBİN-TÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 43.200.000,00-TL + KDV(%18) 7.776.000,00-TL = 50.976.000,00-TL 'dir.

Usd Kurundan Değeri; 3.671.440,10- 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: 11,7665

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 RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETİ



**ANA GAYRİMENKUL**



**ANA GAYRİMENKUL**





**BİNA GİBİSİ**



**ZEMİN KAT**



**ZEMİN KAT**



**BODRUM KAT**



**BODRUM KAT**



**NORMAL KAT**



**NORMAL KAT**



**NORMAL KAT**



**NORMAL KAT**



**NORMAL KAT**





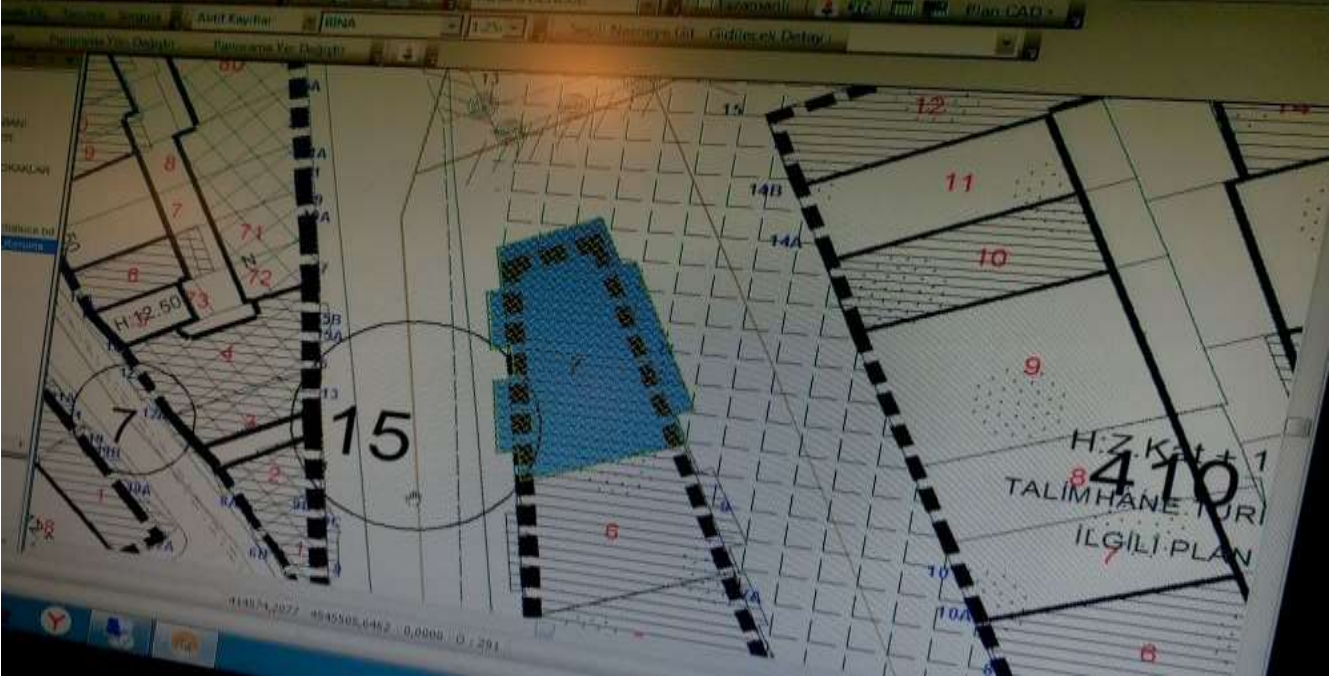
**ÇEKME KAT**



**TERAS**



**MANZARA**

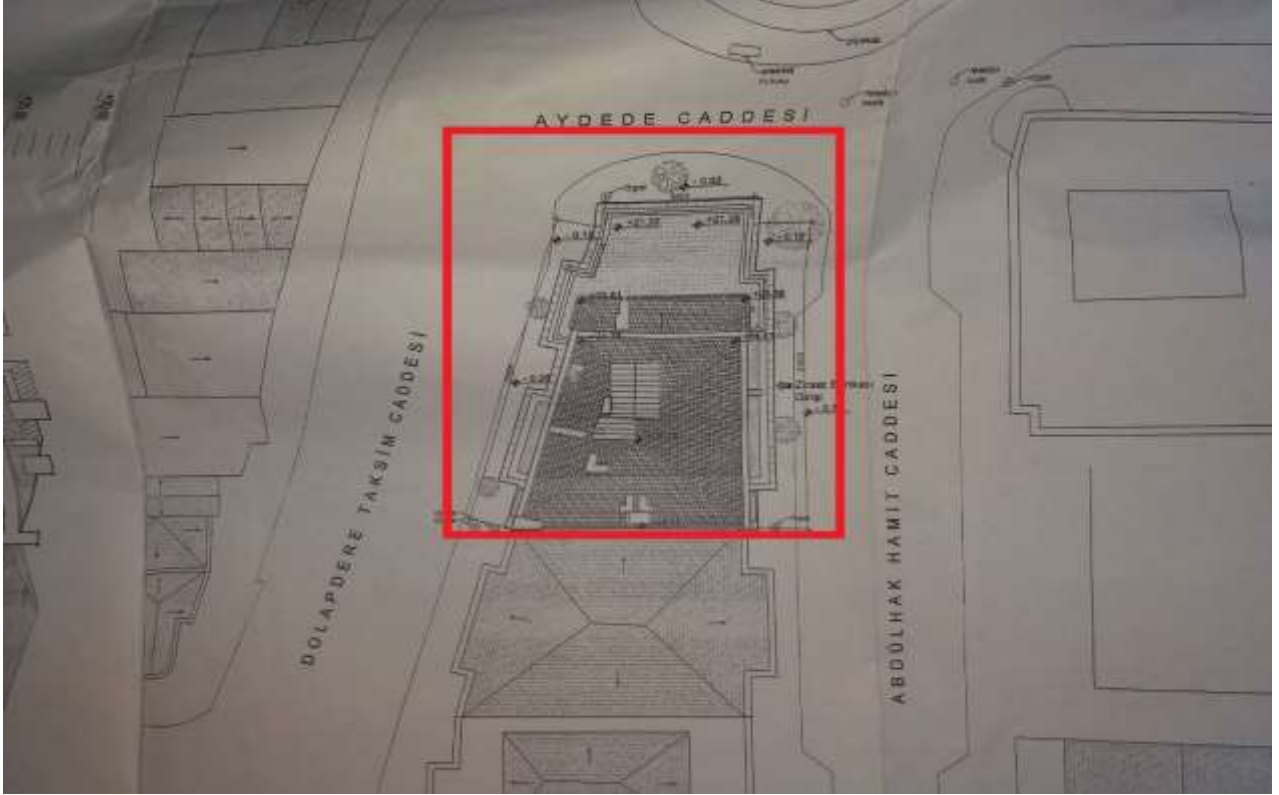


## İMAR PLANI

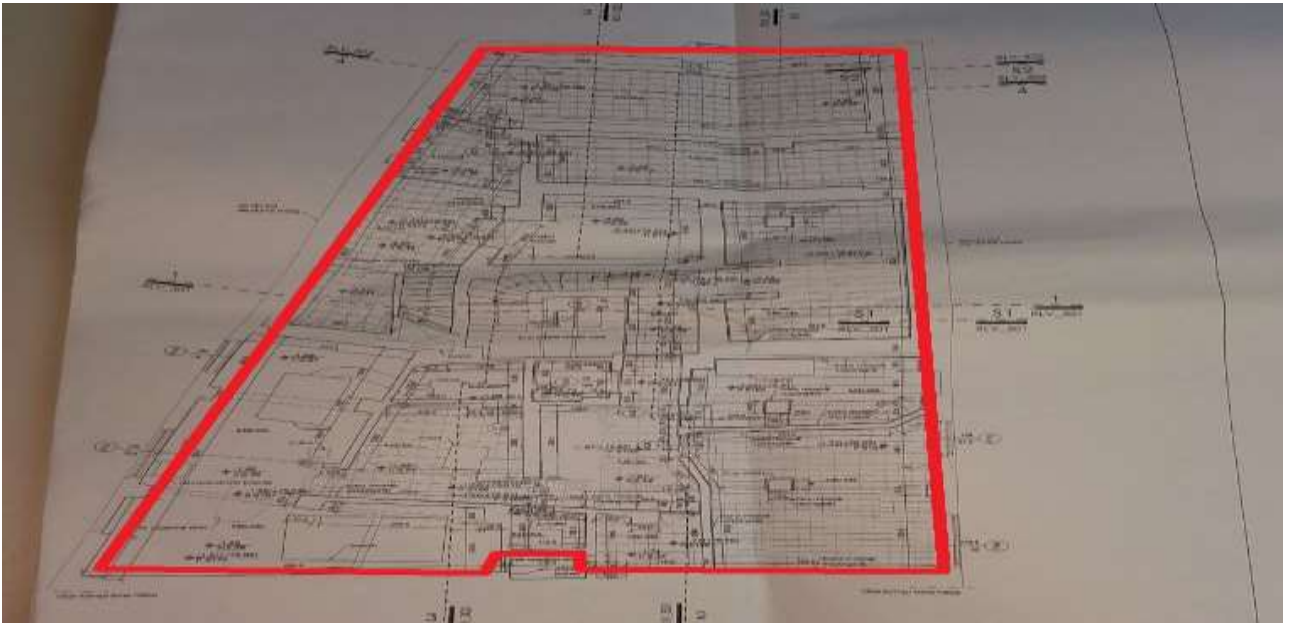
## PROJE RESİMLERİ



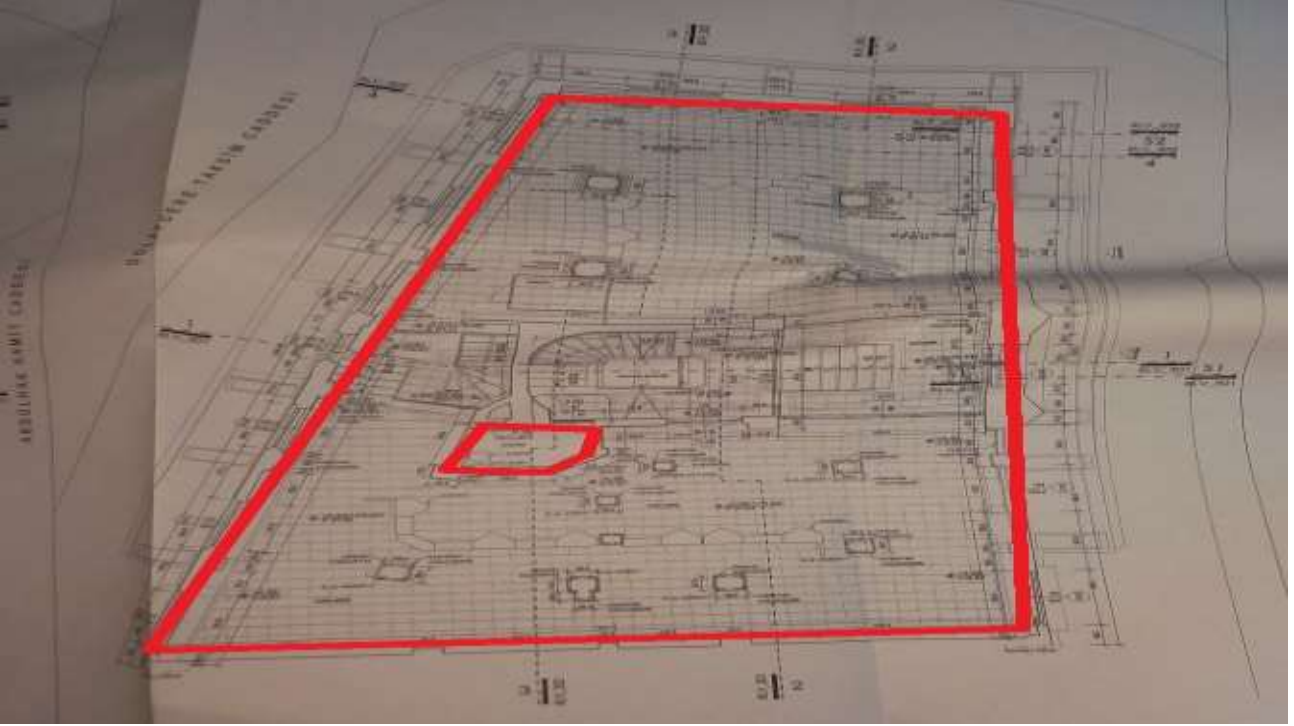




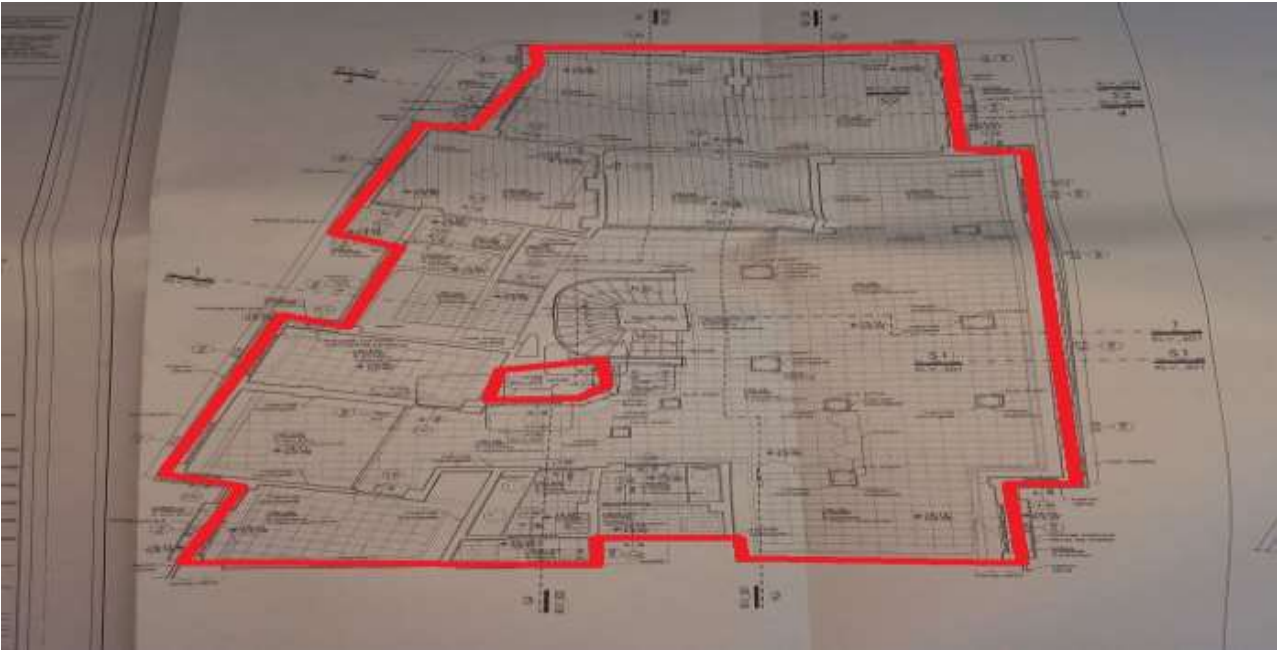
**VAZİYET PLANI**



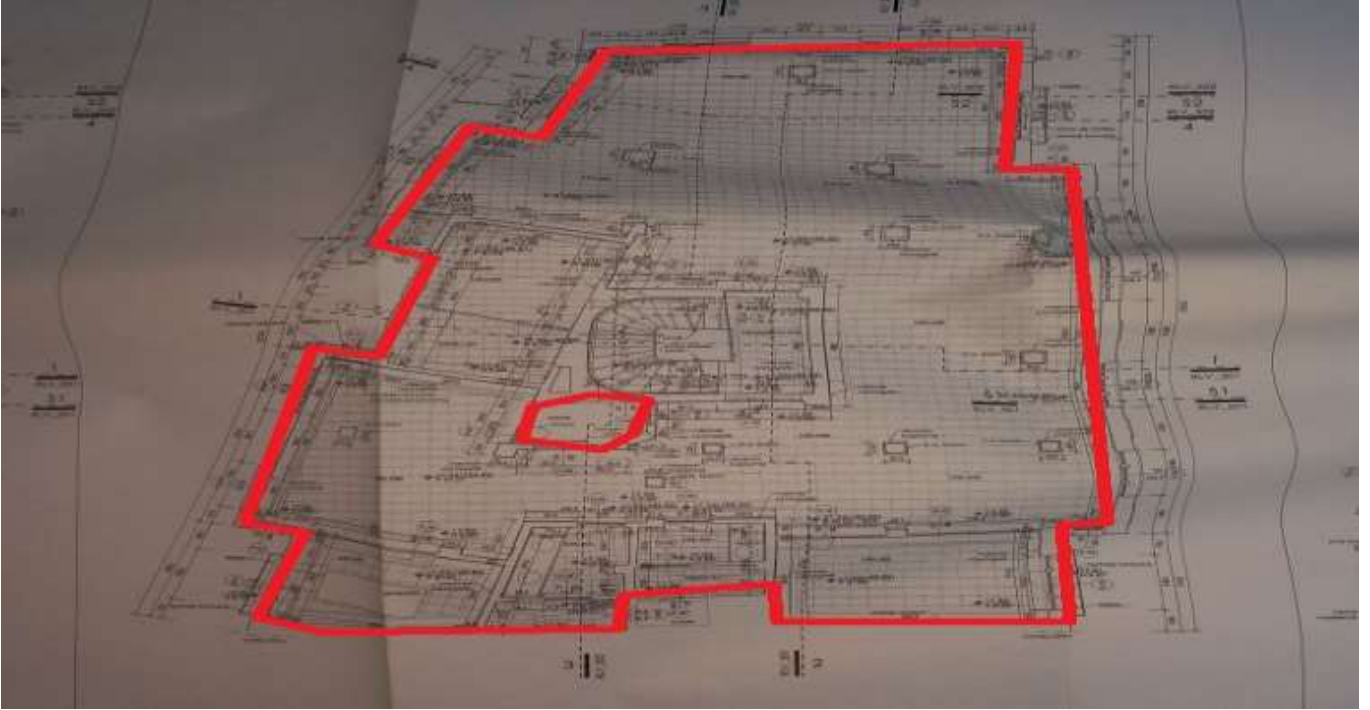
**BODRUM KAT PLANI**



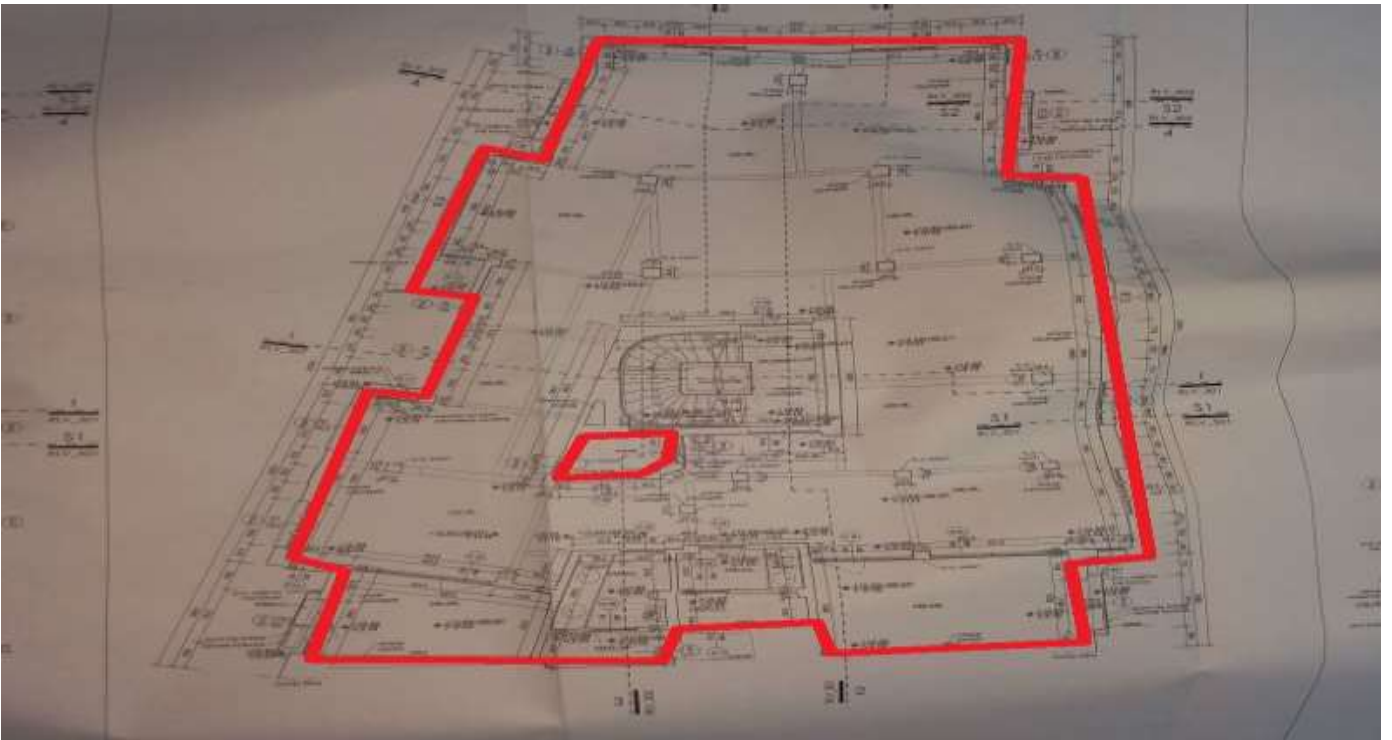
**ZEMİN KAT PLANI**



**1. KAT PLANI**

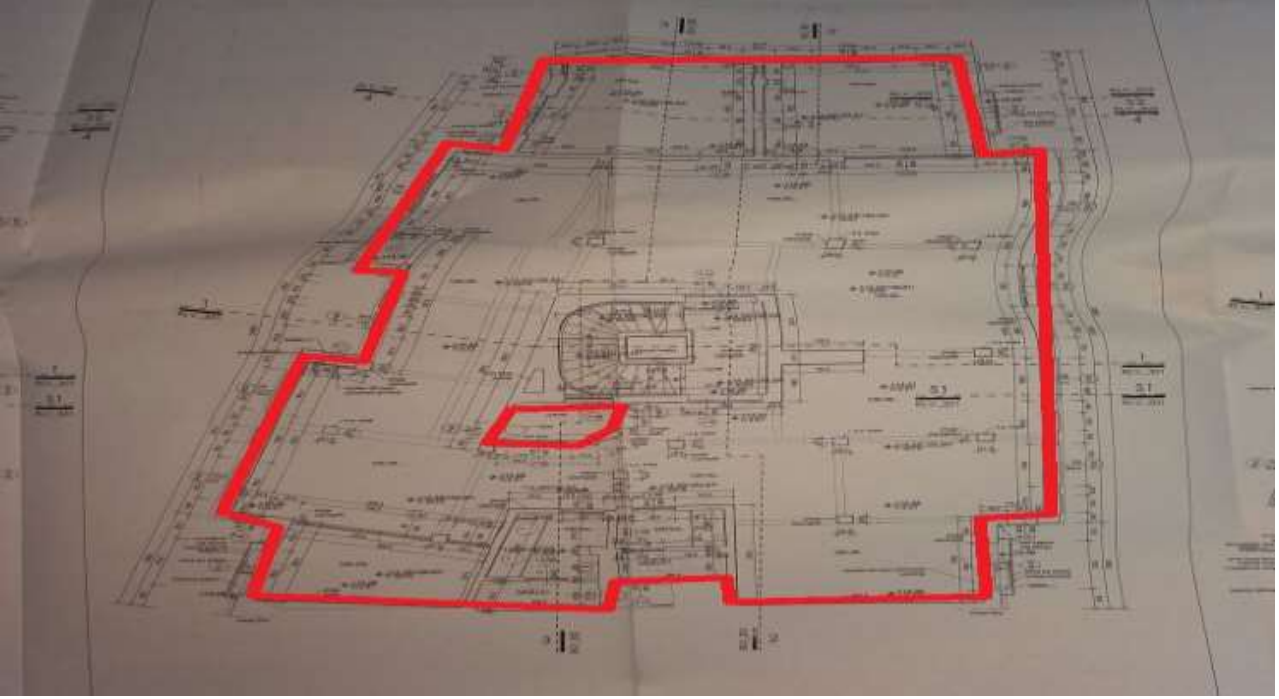


**2. KAT PLANI**

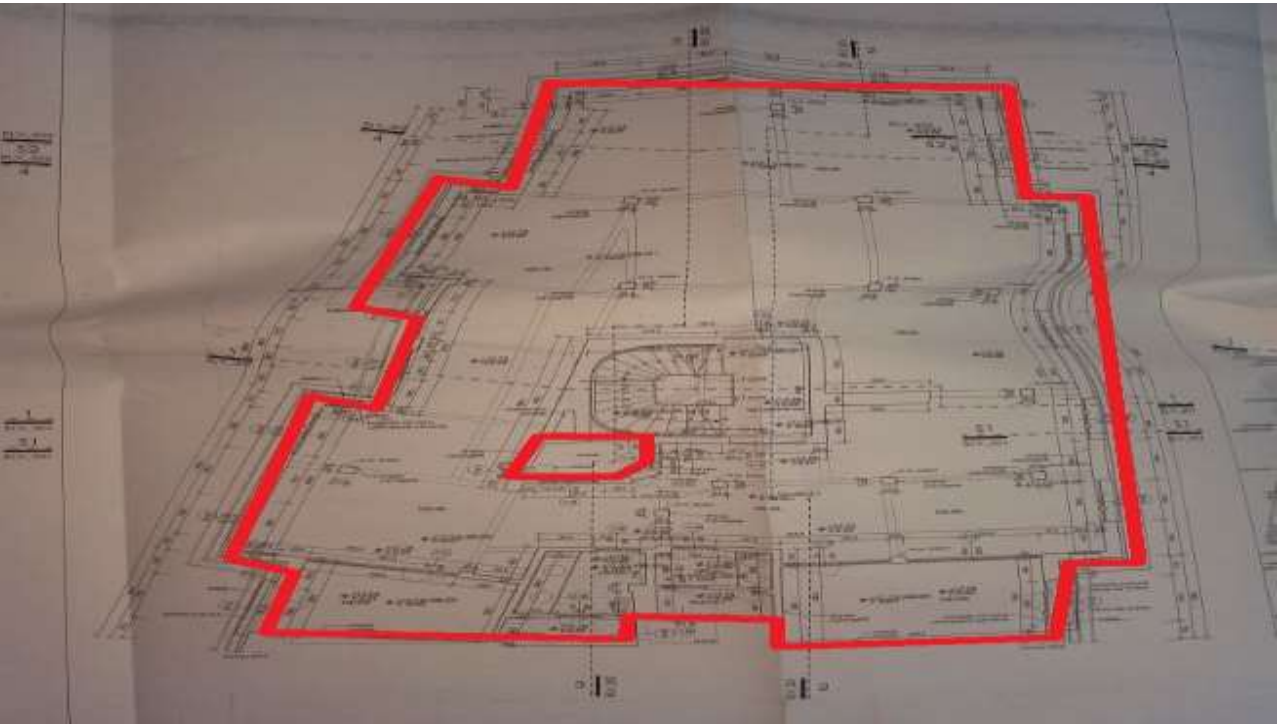


**3. KAT PLANI**





**4. KAT PLANI**



**5. KAT PLANI**

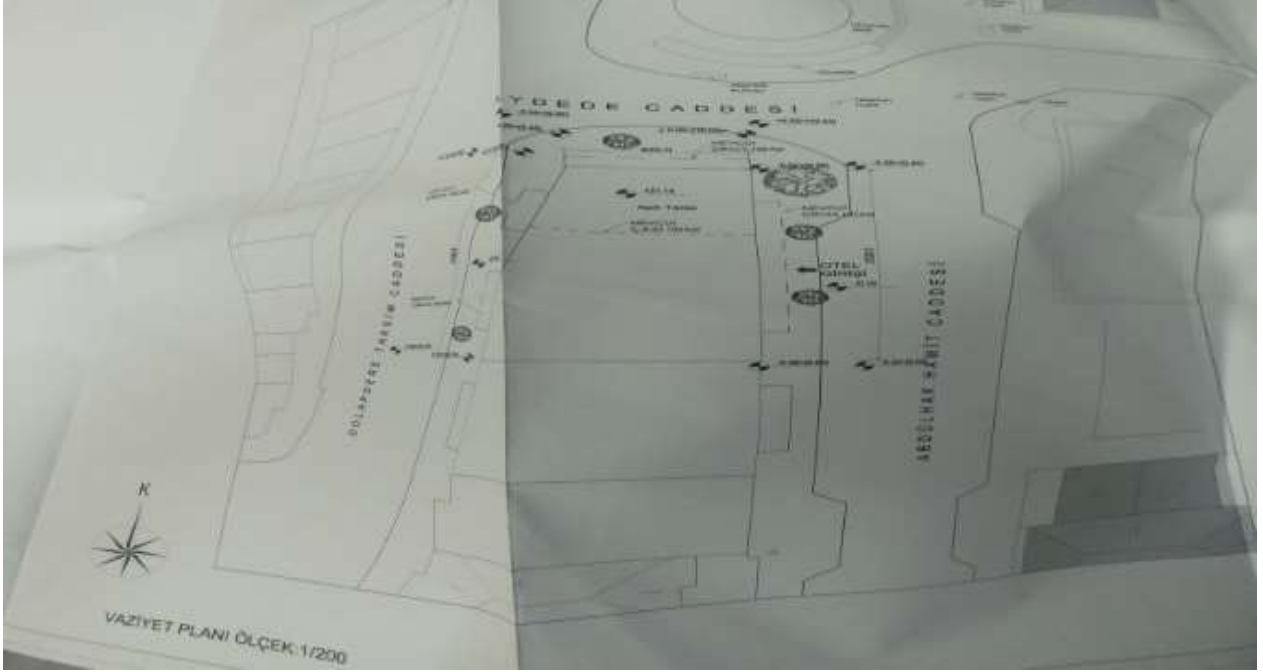


**ÇEKME KAT PLANI**

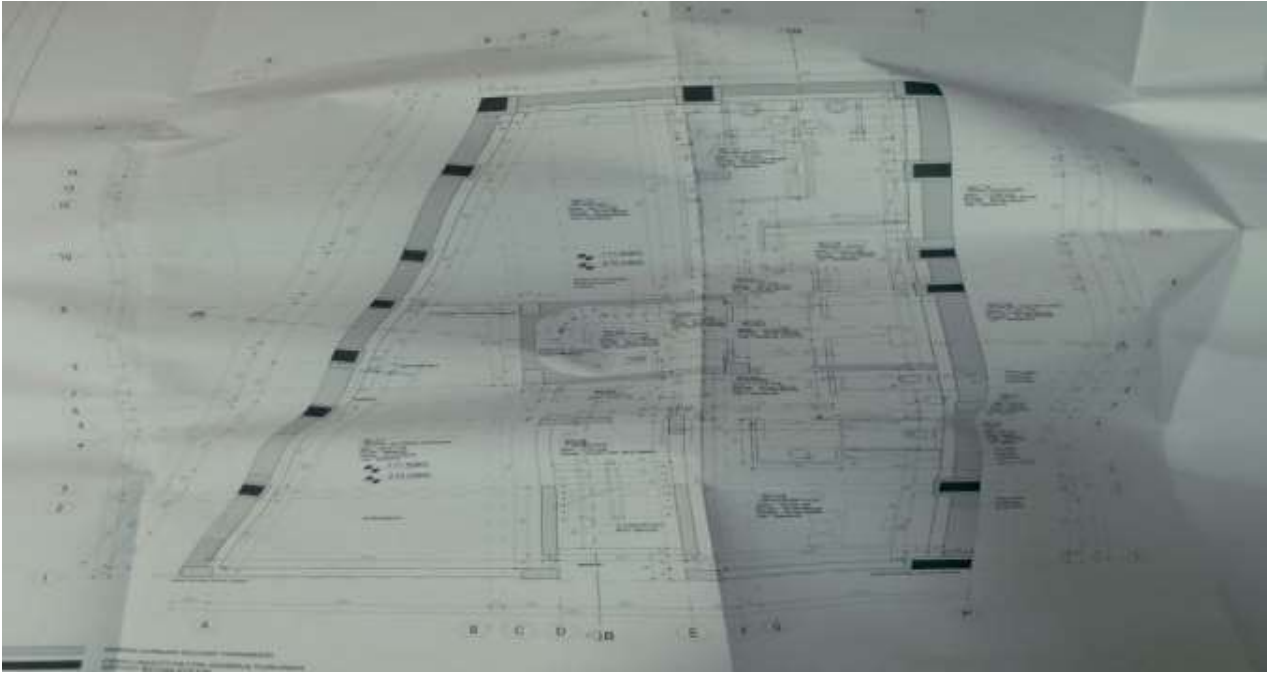


**ONAYSIZ MİMARİ PROJE**

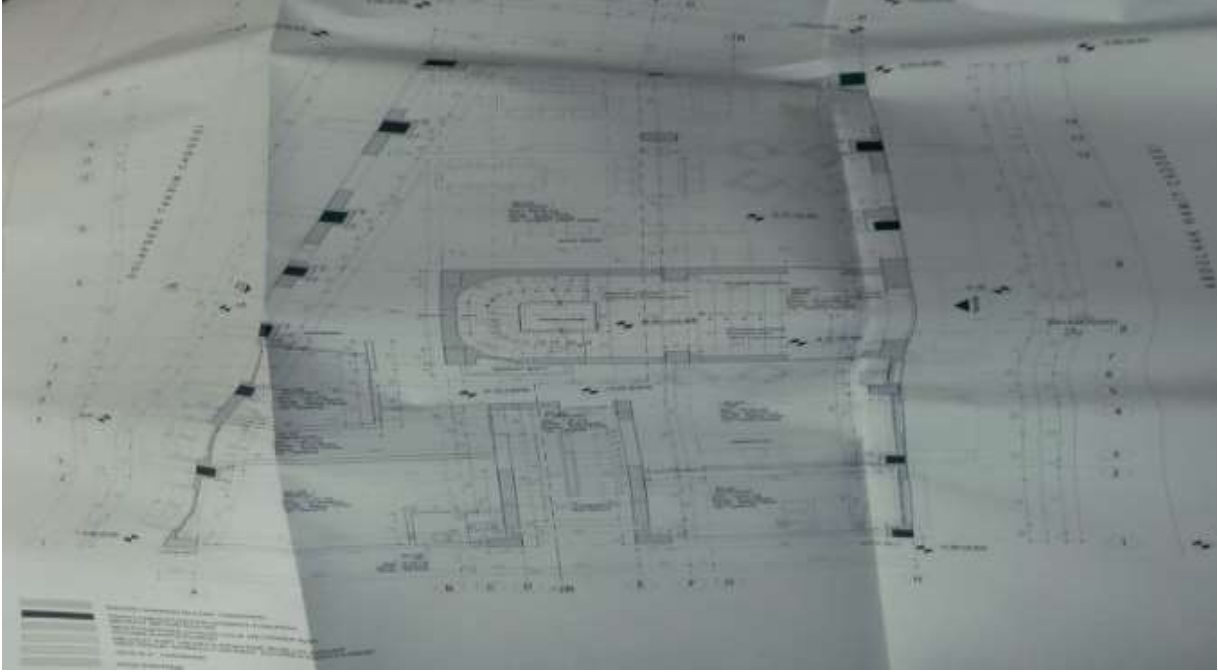




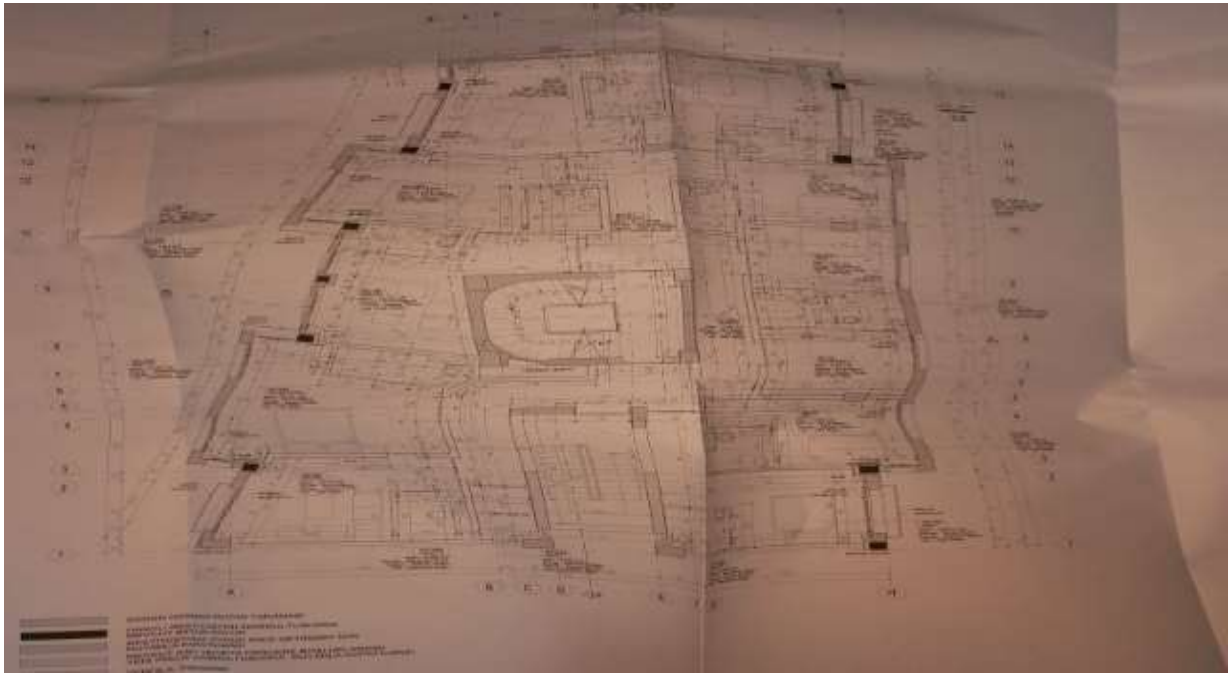
**ONAYSIZ PROJE VAZİYET PLANI**



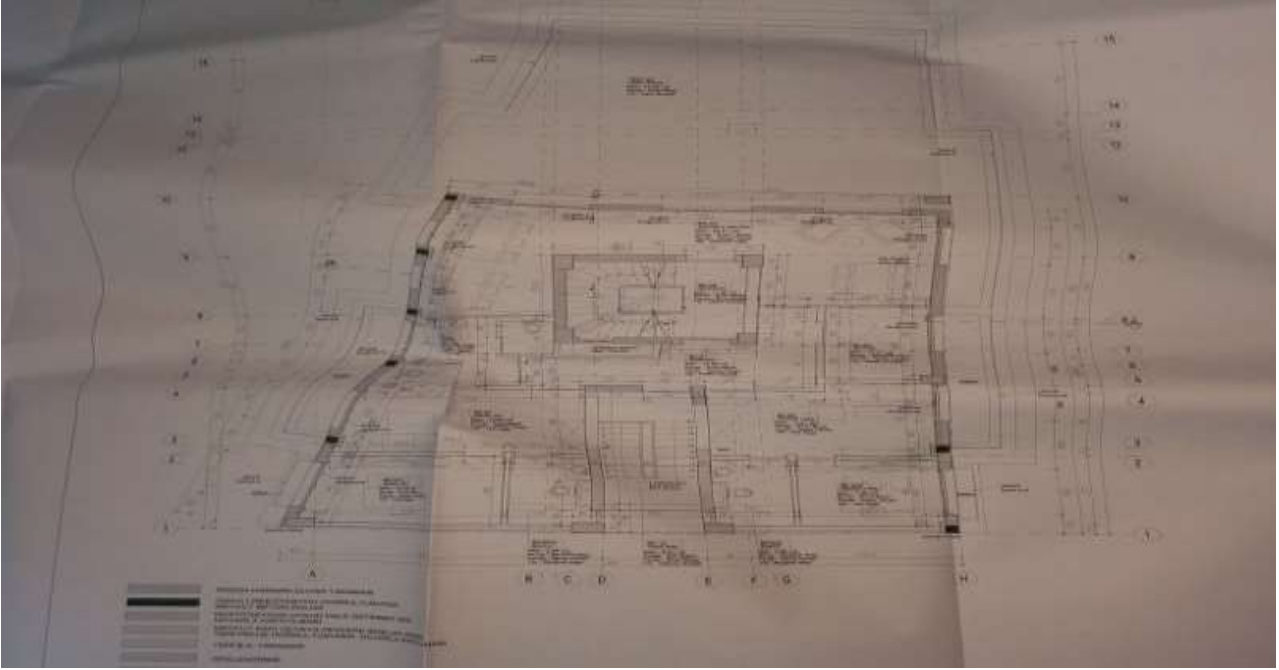
**ONAYSIZ PROJE BODRUM KAT PLANI**



**ONAYSIZ PROJE ZEMİN KAT PLANI**



**ONAYSIZ PROJE NORMAL KAT PLANI**



**ONAYSIZ PROJE 6. KAT/ÇATI KAT PLANI**

T.C. İSTANBUL BEYOĞLU BEYOĞLU

2981 sayılı Yasa Kapsamındaki Yapı

Belge No: 2075  
Sahibi No: 2075  
Dosya No: 2075

İNŞAAT KULLANMA İZİN BELGESİ  
YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

BÖLÜM 1 - Yapının yeri (Adres) : Beyoğlu, Beşiktaş, Beşiktaş

BÖLÜM 2 - Yapının niteliği ve sınıflandırılması

BÖLÜM 3 - Kapama

BÖLÜM 4 - Yapının inşaat sistemi

BÖLÜM 5 - Kullanım amacı ve yüzölçümü

BÖLÜM 6 - Yapının kat adedi, yüksekliği, maliyeti

BÖLÜM 7 - Belediye geliri (Harç)

BÖLÜM 8 - Kanunların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak)

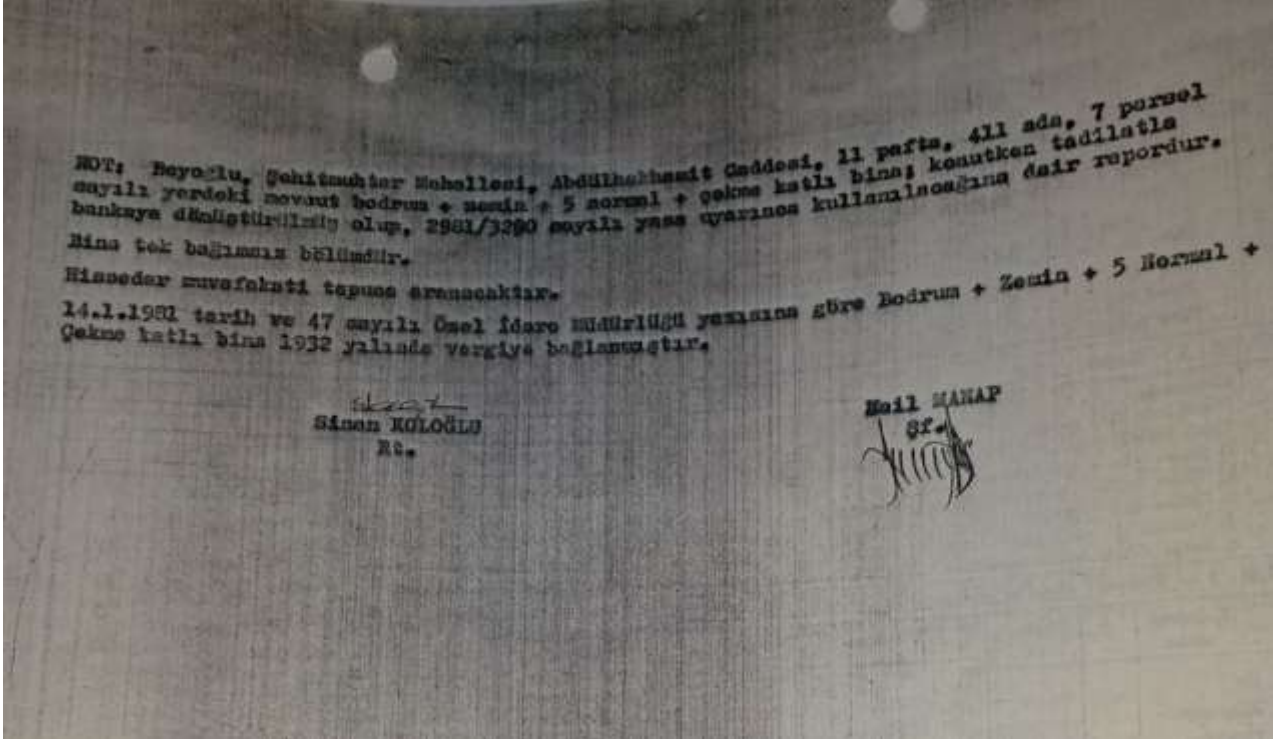
Yukarıda yeni adresi özellikleri ve teknik şartları yazılı, B.A.K. bina no: 2075, E.O. İNŞAAT BARKASI ruhsat ve inşaat 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9. 15. inci maddesine göre verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 27.1.1987 tarih ve 3361/257981 sayılı makbuzla teblih edilmiştir.

**NOTLAR ARKADANIR, Sinan KOLOĞLU**  
**Metin MAHAFF**  
**Fatime ARAN**  
**Melok ÖZTÜRKATALAY**  
**Spaht BERK**  
Başkanlık Tezlik Danışmanı

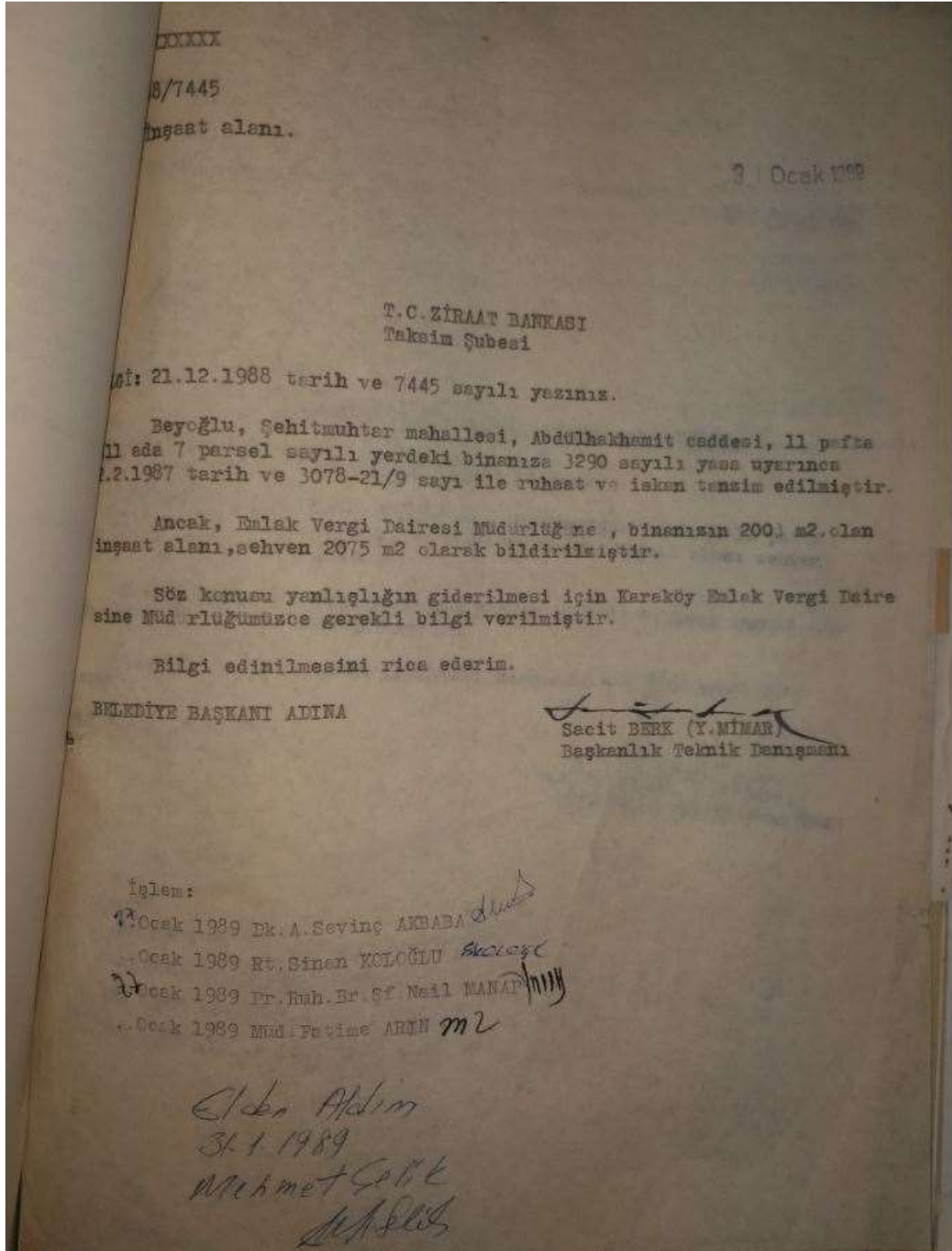
29 Ocak 1987

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**





**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ(ARKA SAYFA)**



RESMİ YAZI-1



**T.C.**  
**BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

**23 ŞUBAT 2009**  
**- 7 - /2009**

**SAYI** : M.34.6 BEB.36/2009-1660  
**BİRİMİ** : Ruhsat Bürosu  
**KONU** : İmar durumu.

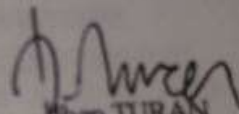
**T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.**  
**İSTANBUL 1.BÖLGE BAŞKANLIĞINA**

**İLGİ:** 23.02.2009 tarih ve 1412-9 sayılı yazınız.

Beyoğlu, Şehitmuhtar Mahallesi, Abdülhakhamit Caddesi, 11 pafta, 411 ada, 7 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede kalmaktadır. Parseldeki mevcut yapı 09.07.2001 tarih ve 12981 sayılı Koruma Kurulu kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillidir.

Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bülgilerinize rica ederim.

  
**Ekin TURAN**  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

**Rt**  
Ruhsat Büro Amiri : E.GENÇÖRNEK  
İmar ve Şehircilik Şefi : Ö.YUMURTACI  
İmar ve Şehircilik Müdürü : SHUT  
MALİ KİP SOZ

RESMİ YAZI-2



T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 85296374-754-E.4166  
Konu : İmar Durumu (411 Ada, 7 Parsel)

03/09/2020

ZİRAAT GYO YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.  
Sahrayı Cedit Mh. Atatürk Cd. No:48 K:8-9 KOZYATAĞI-KADIKÖY-İST.

İlgi : 31.08.2020 tarih ve 4710 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kocatepe Mahallesi, 411 ada, 7 parsel sayılı yer, 21/12/2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Turizm+Konaklama alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin üzerindeki yapı; 15.12.1999 tarih ve 11437 sayılı Kurul kararıyla eski eser olarak belirlenmiştir. 16.09.2010 tarih ve 3774 sayılı Kurul kararıyla koruma grubu II olarak belirlenmesine, rölevenin uygunluğuna karar verilmesine ve 15.12.2010 tarih ve 4046 sayılı Kurul kararıyla da restitüsyon projenin uygunluğuna karar verilmiştir.

Ayrıca plan notlarının III B-8-3 maddesine göre projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifalar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)

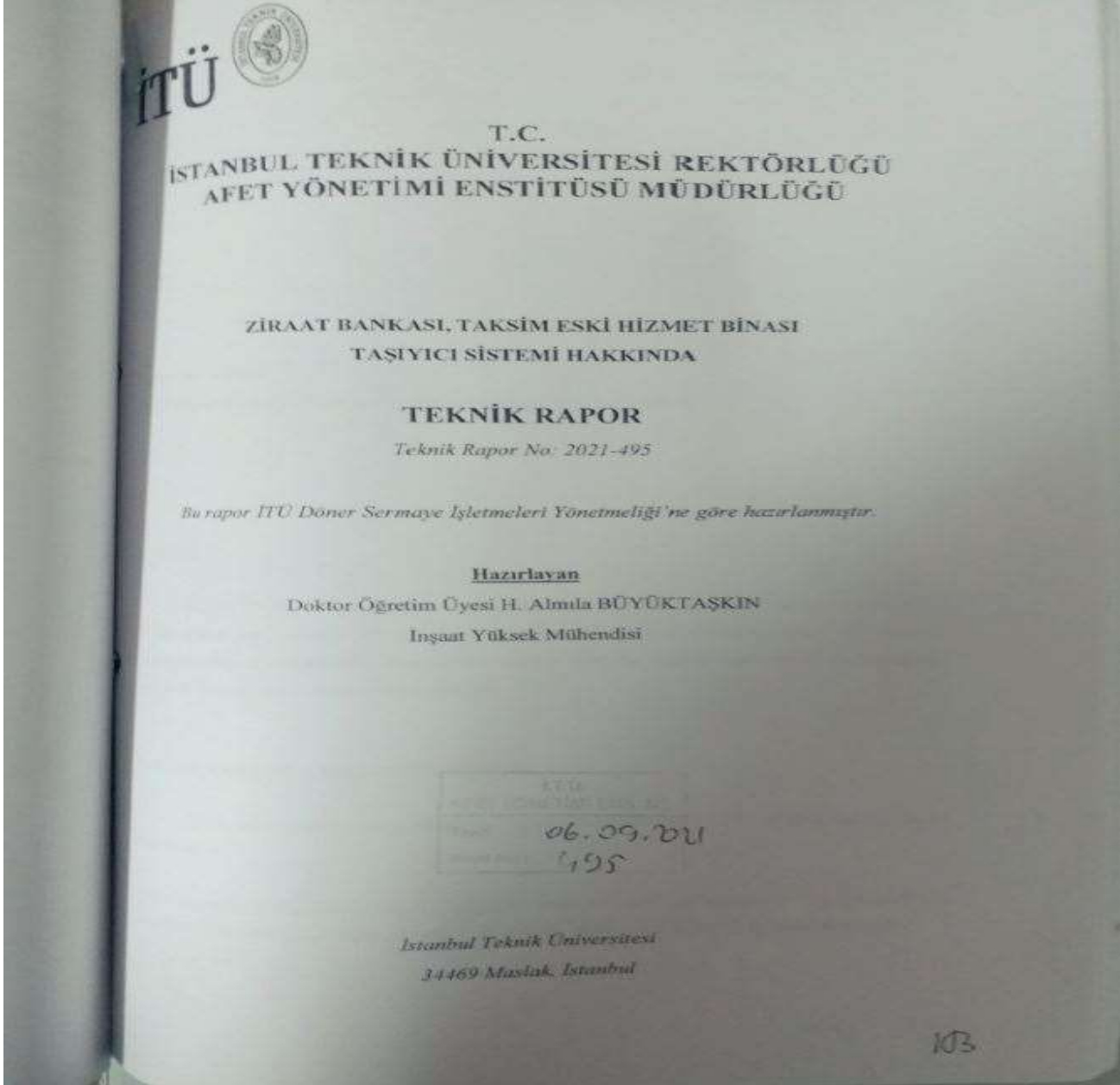
Mehmet KARAASLAN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (nD0cnR-NNhTEh-rqz6qG-K8D174-dZ1eNRlu) kodunu yazınız.

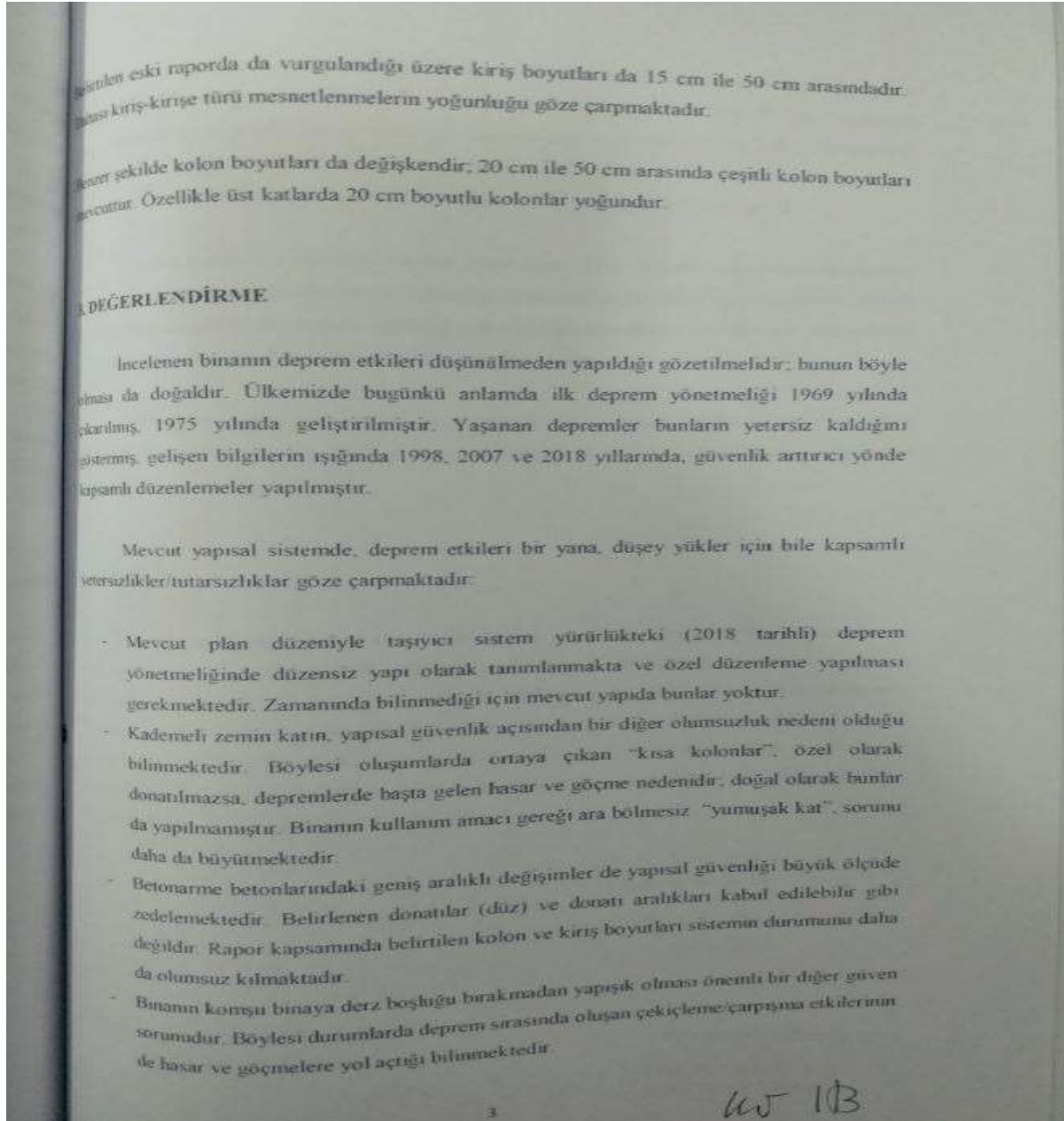
Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu  
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)444 01 60  
e-Posta: [beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr) İnternet Adresi: <http://www.beyoglu.bel.tr>

Bilgi için: Gülçin YILMAZ LİMAN  
Raportör  
Telefon No:4440160/3005

RESMİ YAZI-3



RESMİ YAZI-4



RESMİ YAZI-5



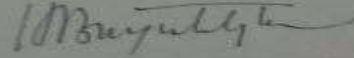
Önerilen yenileme gereği, korunması öngörülen duvar içlerindeki kolonlara dayalı bir sistem geliştirilmesi uygundur. Bu bağlamda mümkün olduğunca düzenli akslardan oluşan bir sistem oluşturulması gereği açıktır. Buna göre binanın kat sayısı dikkate alındığında, sistemin her iki doğrultuda perde duvarlarla desteklenmesi de uygun olacaktır. Bu doğrultuda korunması öngörülen asansör boşluğunu oluşturan duvarlardan da yararlanmak mümkündür.

Tabanda yeterli bir yalıtımla birlikte betonarme radye döşeme yapımı önerilmektedir. Zemin sızdırmasında yer altı suyuyla rastlanmadığı belirtilmektedir. Buna karşın güvenlik unsuru olarak taban uygun bölgelerinde toplama çıkartmaları oluşturulması ve olası yer altı sularını uzaklaştırmak üzere bir düzenek yapımı yararlı olacaktır.

Daha önce değinilen komşu binaya yapışık ve çekişme etkilerine açık ve hiçbir emniyeti olmayan duvarın da sökülüp, arada derz boşluğu (~10 cm) bırakılarak yenilenmesi uygun görülmektedir.

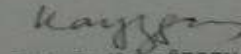
#### 5. SONUÇ

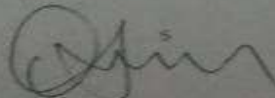
İncelenen binanın taşıyıcı sistemi son derece yetersizdir. Bu durumda mevcut yapısal rezervler de düşünüldüğünde, sistemi güçlendirerek kullanmak alabildiğine güç ve zorunludur. Dahası kentin merkezindeki böyle bir binanın her türlü güvenliğinin sağlanarak hizmete sunulması gereği açıktır. Bu bağlamda, bir önceki rapora katılmakla birlikte, özellikle dış cephelem korunarak, iç bölümlerin yenilenmesi tutarlı bir çözüm olarak ortaya çıkmaktadır; bu doğrultuda iç mekânlarda kullanılmaktadır durumdaki kapı ve wc doğranmalarının değerlendirilmesi gereği açıktır. Ağustos 2021.



Dr. Öğretim Üyesi H. Ahmîla Büyüktaykın  
İng. Y. Müh.

Eklere: Çöken Binalar hakkında makale  
Binada yapılan tespitler

  
Prof. Dr. Kaya ÖZGEN  
İşleri Yüksek Mühendisi



RESMİ YAZI-6

**№ 04 195**  
**23 Haziran 2021**

**T.C.**  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
İstanbul İl Müzesi Kültür ve Tabiat Varlıkları  
Koruma Bölge Kurulu

Tayın Tarihi ve No: 15.12.2010-273  
Karar Tarihi ve No: 15.12.2010-4046

İmza Yeri  
İSTANBUL

**KARAR**

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, Takım Caddesi - Abdülhak Hamit Caddesi, 11 pafta, 411 ada, 7 parselde bulunan, İstanbul İl Müzesi Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede kalan, 15.12.1999 gün ve 11437 sayılı kararla 2, 3, 4, 6, parsellerde bulunan yapılarla birlikte korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 09.07.2001 gün ve 12981 sayılı kararla koruma grubu tayini için yapma rölevesinin Kurula iletilmesine karar verilen, Kurulumuzun 16.09.2010 gün ve 3774 sayılı kararı ile rölevesi uygun bulunan, koruma grubu II olarak belirlenen taşınmaza ait restitüsyonun iletildiği ilgilinin 12.10.2010 tarihli kararının ve Müdürlük raporlarınınin 08.11.2010 tarihli raporu okundu, dosya incelenmiş, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, 411 ada, 7 parselde bulunan taşınmaza ait restitüsyonun uygun olduğuna, statik rapor doğrultusunda cepheleer ile merdiven kovası koruma ve biçimi korunacak şekilde hazırlanacak, belediyesince inşaat mevzuatı yönünden incelenerek görselyle üsilecek restorasyon projesinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

**BAŞKAN**  
Mete TAPAN  
(İMZA)

**ÜYE**  
Sait KARABULUT  
(İMZA)

**ÜYE**  
Ömer KORMAN  
(İMZA)

**ÜYE**  
Erol ÇALIŞKAN  
İstanbul BBY. Bld. Teşl.  
(İMZA)

**BAŞKAN YARDIMCI**  
Yusuf ÇORUHLU  
(İMZA)

**ÜYE**  
Hasibe ŞLAHTAR  
(İMZA)

**ÜYE**  
Münecver DAĞGÜLD  
(İMZA)

**ÜYE**  
İlhan TURAN  
Beyoğlu Belediyesi Tem.  
(İMZA)

15.12.2010 C.C.

**MÜHÜR**  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
İSTANBUL İL MÜZESİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU

**MÜHÜR**  
İSTANBUL İL MÜZESİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU

13  
Bu mimarlık restorasyon peyzaj mimarlığı sanayi ve ticaret ltd. şti.  
Gölcüktepe Mahallesi Lülecişme Caddesi No:5/4 34433 Beyoğlu - İstanbul  
Tel: 0 212 245 57 12 fax: 0 212 245 57 13 e-mail: info@damimmarlik.com

RESMİ YAZI-7





T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-754-25270

14.10.2021

Konu : Restorasyon,güçlendirme ve Tadilat Projesi (411 Ada, 7 Parsel)

İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU  
MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 24.09.2021 tarih ve 29710 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Şehitmuhtar Mahallesi, 411 ada, 7 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Turizm+Konaklama alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin üzerindeki yapı, 15.12.1999 tarih ve 11437 sayılı Kurul kararıyla eski eser olarak belirlenmiştir.

16.09.2010 tarih ve 3774 sayılı Kurul kararıyla koruma grubu II olarak belirlenmesine, röfövenin uygunluğuna karar verilmesine ve 15.12.2010 tarih 4046 sayılı Kurul kararıyla da restitüsyon projenin uygunluğuna karar verilmiştir.

Parsel ilgilileri ilgi dilekçe ile 15.12.2010 tarih ve 4046 sayılı Kurul kararında "7 parselde bulunan taşınmaz aitt restitüsyonun uygun olduğuna, statik rapor doğrultusunda cephele ile merdiven kovası konumu ve biçimi korunacak şekilde hazırlanacak, "Belediyesince imar mevzuatı yönünden incelenerek görüşüyle iletilecek restorasyon projesinin Kurula iletilmesine" karar verildiği hususunu belirtilerek ve de 06.09.2021 tarih ve 495 sayılı İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Enstitüsü Müdürlüğünce düzenlenen teknik rapora istinaden dış duvarlar ve merdiven kovası korunarak hazırladıkları restorasyon projesinin incelenmesini Belediyemizden talep etmektedirler.

Yazımız ekinde gönderilen Teknik Rapor doğrultusunda ve 15.12.2010 tarih ve 4046 sayılı Kurul kararınıza göre sadece dış duvarları ve merdiven kovası korunarak imar uygulaması yapıp, yapılamayacağı hususu Kurulunuzca değerlendirilerek bildirilmesini rica ederim.

Mehmet ERDOĞAN  
Belediye Başkanı a,  
Teknik Başkan Yardımcısı

Ek:  
1- Bilgi ve Belgeler.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: a120128-0012220-633835-020a010-902275400 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/sicileri.beladive.chv>

## RESMİ YAZI-8

Nüfus/İçişleri Bakanlığı							Bilgi İşlem Bakanlığı							
Kırsal No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta No	Numaralı Tipler	Site Adı	Apartman/Blöke Adı	Dış Kapı	Kırsal No	İç Kapı	Kültürel Amaç	Tip	Çevre	Tipler No
1750208	411	7	11	-	Bina AKA Sınıfı	-	ZİRAAT BANKASI APARTMANI	11	175021402	1	Diğer İşyeri	Diğer	Binaya	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1753031440

## ADRES KODU

**bep**<sup>TR</sup>  
Bina Enerji Performansı

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tip: İdari Bina / Kamu	Verişi Tarihi: 5.12.2020	
İşaat Ruhsat Tarihi: 29.1.1987	Geçerlilik Tarihi: 5.12.2030	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: F	
Toplam Alan: 1.951,41	Emisyon Sınıfı: E	
Adı/Parça/Pafta: 411 / 7 / 11		
UAVT Bina No: 270462896		
Adı: TAKSİM BİNASI Adresi: KOCA TEPE MAH. ABDÜLHAK HAMİT CAD. NO: 11 BEYOĞLU/İSTANBUL		

Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Yüksek ORAN

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-139  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

141

**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Yüksek ORAN

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

137

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	208.628,10	126,56	0,00	0,00	F
Isınma	185.269,00	112,39	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	5.888,06	3,57	0,00	0,00	B
Havalandırma	3.262,70	1,98			D
Aydınlatma	14.208,34	8,62			C
Kojen/soğutma	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29346E011CBC	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Verişi Tarihi: 5.12.2020	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 5.12.2030	Sertifika No: EGT-398	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-13:45



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	411/7
Taşınmaz Kimlik No:	21276902	AT Yüzölçümü(m2):	230.48
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEHİTMUHTAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAKSİM VE ABDULHAKHAMİT V E AYDEDE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/557	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR APARTMAN VE 2 DÜKKAN

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Beyoğlu - 14-07-2020 09:06 - 6948	-
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ II. GRUP KÜLTÜR VARLIĞIDIR. (3. DÜŞYA) 5/10/2010 TARİH 3945 SAYI( Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Beyoğlu - 05-10-2010 00:00 - 0	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528144888	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	230.48	230.48	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahhüdür vardır ) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beyoğlu - 05-06-2020 14:35 - 5206	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5UnW3Jtlvr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	<p>İl: İSTANBUL</p> <p>İlçe: BEYOĞLU</p> <p>Mahalle/Köy: ŞEHİT MUHTAR</p> <p>Mevki: TAKSİM VE</p> <p>Ada: ABDÜLHAKHA Parsel: 7 411</p> <p>Yüz Ölçümü: 230,48 m<sup>2</sup> Cilt/Sayfa No: 3 - 557</p> <p>Nispeti: KARGİR APARTMAN VE 2 DÖKKAN</p>	
--------------------	---	--

MALİK BİLGİLERİ	<p>Adı Soyadı/Baba Adı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>Hissesi: Tam</p> <p>Hisseye dâiren m<sup>2</sup>: 230,48</p>
-----------------	---

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	<p>Taşınmaz No: 21276902</p> <p>Konum Bilgisi: </p>	<p>Edinme Nedeni: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması</p> <p>Tescil Tarihi/Yevmiye No: 08/07/2020 - 6678</p>	<p>İşlem Bedeli: 31.000.000,00</p> <p>Siciline Uygunluk: </p> <p>Veriliş Tarihi: 08/07/2020 Murat KALENDER Yetkili Müdür Yardımcısı</p>
--------------------------	--	--	---

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile peş ve beşvimeier için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



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 YILDIZ  
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. **428**  
**Konu** : İzin yazısı.

**6555**

**2-S/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 sayılı 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