



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

RAPOR NO.....: 11

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 28.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde, 473 ada, 44 parselde yer alan, 8 adet “Mesken” niteliğindeki gayrimenkullerin 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.....: **5.220.000-TL (BEŞMİLYONİKİYÜZYİRMİBİN-TÜRKLİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **5.272.200,00-TL (BEŞMİLYONİKİYÜZYETMİŞİKİBİNİKİYÜZ- TÜRKLİRASI)**

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

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

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

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |  |
|---|--|
| TALEP EDEN KURUM                                    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ                             | 07.10.2021   |
| DEĞERLEME TARİHİ                                    | 24.12.2021   |
| RAPOR TARİHİ VE NOSU                                | 28.12.2021/ 11   |
| RAPORUN KONUSU                                      | İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde, 473 ada, 44 parselde yer alan, 8 adet "Mesken" niteliğindeki gayrimenkullerin 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   | Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede alınan bilgilere göre, 21.11.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu söylenmiştir. Ayrıca parselde yola terk olduğu ancak terk miktarı hakkında bilgi verilmediği ifade edilmiştir. |
| KISITLAYICI DURUMLAR                                | Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.  |
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER | <b>5.220.000,00 TL</b>   |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Süleyman ÖKSÜM<br>407675   |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)           | Serhat BOZAN<br>401262   |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Faruk BOZAN<br>401226  |

## İÇİNDEKİLER

### 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

### 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : [info@ekspertur.com.tr](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 İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi üzerinde, 473 ada, 44 parselde yer alan, 8 adet mesken nitelikli taşınmazların 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 06-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

|   |                                       |                                     |  |           |            |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|--|-----------|------------|
| İLİ   | İSTANBUL                              | PAFTA                               |  | ARSA PAYI | EK LİSTE-1 |
| İLÇESİ  | BAYRAMPAŞA                            | ADA                                 | 473  | BLOK NO   | EK LİSTE-1 |
| TAŞINMAZ KİMLİK NO                                | EK LİSTE-1                            | PARSEL                              | 44   | KAT NO.   | EK LİSTE-1 |
| MAHALLESİ   | TOPÇULAR                              | ALANI (m <sup>2</sup> )             | 379  | B.B. NO.  | EK LİSTE-1 |
| KÖYÜ  | -                                     | NİTELİĞİ                            | 7 KATLI BETONARME BİNA                       |           |            |
| MEVKİİ  | -                                     | CİLT                                | 112  | SAYFA     | 557        |
| MALİK   | K LİSTE-1                             |                                     |  |           |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ | <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI | <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | <input type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ) |           |            |

### EK LİSTE-1

| BB No | Kat      | Sayfa | B.B Niteliği | Taşınmaz Kimlik No | Arsa Payı | Tescil Tarihi | Yevmiye | Malik   |
|-------|----------|-------|--------------|--------------------|-----------|---------------|---------|---|
| 2     | 2.NORMAL | 11074 | MESKEN       | 97420861           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 3     | 2.NORMAL | 11075 | MESKEN       | 97420862           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 4     | 3.NORMAL | 11076 | MESKEN       | 97420863           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 5     | 3.NORMAL | 11077 | MESKEN       | 97420864           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 6     | 4.NORMAL | 11078 | MESKEN       | 97420865           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 7     | 4.NORMAL | 11079 | MESKEN       | 97420866           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 8     | 5.NORMAL | 11080 | MESKEN       | 97420867           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 9     | 5.NORMAL | 11081 | MESKEN       | 97420868           | 16/379    | 14.07.2020    | 8726    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |

### 2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülkler İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi caddesi üzerinde yer alan 473 ada, 44 parsel nolu arsa üzerinde yer alan betonarme binada konumlandırılmıştır. Konu mülklere ulaşım için, Bayrampaşa Belediye Başkanlığı batısındaki Abdi İpekçi caddesinde kuzey yönde 150m ilerledikten sonra sağda konumlu bina girişi ve banka girişi ile konu mülklere ulaşılır. Yakın

çevresinde benzer nitelikte 5-6 katlı konut ve işyeri nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülklere ulaşım özel araçlar ve Bayrampaşa Yenidoğan istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülkler (E: 41.036005 B: 28.912126) 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 : 31.12.1986 -86/12594
- RUHSAT TARİH VE NO : 29.04.1977-977/11-9 (İLK RUHSAT), 13.07.1987- Cilt: 15 Sayfa: 19 (KAT İLAVESİ YAPI RUHSATI)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 13.07.1987-15, 24.11.1989-89/10387 (YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ) ,26.12.2018 tarihi A731J4NS belge numaralı (1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPI KAYIT BELGESİ)

**Açıklama:** Konu mülkler İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Abdi İpekçi Caddesi üzerinde konumlu 473 ada, 44 parsel nolu arsa üzerinde yer alan binada konumludur. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 13.07.1987 tarih Cilt: 15, Sayfa: 19 sayılı kat ilavesi yapı ruhsatı, 10.04.1978 tarihli 978/8-22sayılı bodrum, zemin, 5 normal katlı yapı için verilmiş yapı kullanma izin kağıdı, 24.11.1989 tarih 89/10387 sayılı bodrum, zemin, 5 normal kat için ön ve arka cephede yer alan daireler için verilen yapı kullanma izin belgesi, zemin katta 1 nolu bağımsız bölüm için 26.12.2018 tarihli A731J4NS belge numaralı 379m2 arsa üzeri 1075m2 alan için verilmiş (Konut+Ticari) yapı kayıt belgesi görülmüştür. 15.03.1978 tarihli belgede 29.04.1977 tarih 977/11-9 sayılı ruhsatı olduğu belirtilmiştir. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

### **2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESNE 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 ve satışına engel teşkil edebilecek herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde ;**

-18.10.2017 tarih 12367 yevmiyeli Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı bulunmaktadır.

\*Ayrıca 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 numaralı bağımsız bölümler için ek olarak

-01.06.2020 tarih 6114 yevmiyeli Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) Malik: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 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>       | Bayrampaşa Belediyesi   | <b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>         | 21.11.2005                                     |
| <b>TAKS</b>                           | Taks bulunmamaktadır.   | <b>YÜKSEKLİK (H)</b>                  | 6 Kat  |
| <b>KAKS</b>                           | Kaks bulunmamaktadır.   | <b>EMSAL</b>                          | Emsal<br>Bulunmamaktadır.                      |
| <b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b> | Resmi imar durumunda belli olacaktır.   | <b>İNŞAAT NİZAMI</b>                  | Bitişik  |
| <b>LEJANT</b>                         | Ticaret alanı   | <b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b> | 12.11.2021-E-<br>393536657-115.02.01-<br>30695 |
| <b>PARSELİN TERKLERİ</b>              | Parselin terki mevcut olup istikamet rölevesi alınarak belirleneceği ifade edilmiştir.  |                                       |  |
| <b>AÇIKLAMALAR</b>                    | Bayrampaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede alınan bilgilere göre, 21.11.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu söylenmiştir. Ayrıca parselde yola terk olduğu ancak terk miktarı hakkında bilgi verilmemiştir. |                                       |  |

## 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.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı sözleşmesi vb. 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 13.07.1987 tarih Cilt: 15, Sayfa: 19 sayılı kat ilavesi yapı ruhsatı, 10.04.1978 tarihli 978/8-22sayılı bodrum, zemin, 5 normal katlı yapı için verilmiş yapı kullanma izin kağıdı, 24.11.1989 tarih 89/10387 sayılı bodrum, zemin, 5 normal kat için ön ve arka cephede yer alan daireler için verilen yapı kullanma izin belgesi, zemin katta 1 nolu bağımsız. bölüm 26.12.2018 tarihli A7313J4NS belge numaralı 379m2 arsa üzeri 1075m2 alan için verilmiş (Konut+Ticari) yapı kayıt belgesi görülmüştür. 15.03.1978 tarihli belgede 29.04.1977 tarih 977/11-9 sayılı ruhsatı olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyeti kurulmuş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

## 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 konu mülklerin piyasa değer tespiti için hazırlanmıştır.

### 2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaza ait 21.12.2020 tarih M293420064CC1 numaralı E sınıfı sertifikası vardır.

## 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. 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.

1970 öncesi tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucunda ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe oldu. İlçede yaşayanların bir kısmı ilçe dışında çalışırken, bir kısmı da esnaflık yapmakta ve sanayi kuruluşlarında çalışmaktadır. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi, yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işlemesi, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir. Tarımsal alan yoktur.

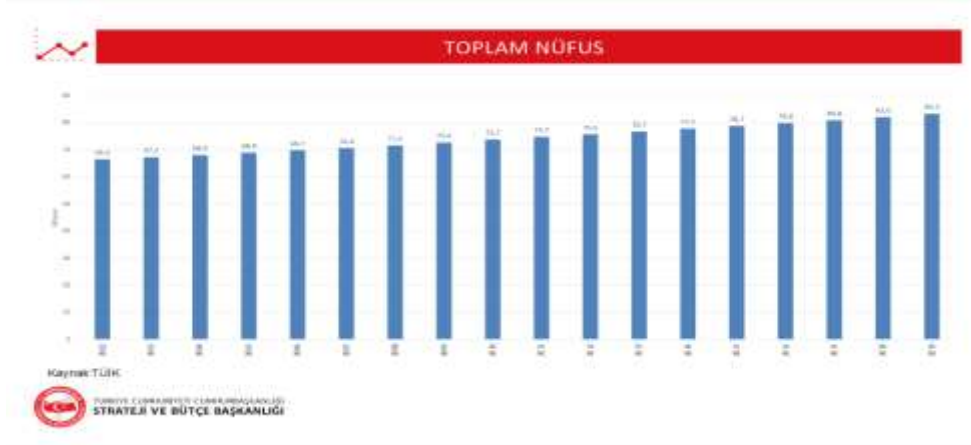
İlçe eski hantal görüntüsünden modern bir görüntüye geçiş aşamasındadır. Otogar'ın arkasına açılmış olan Carrefoursa ve Bauhaus, merkezde belediyenin yanında açılan Turkuazoo ilçenin ticari hayatını canlandırmıştır. Demirkapı Caddesi, Bayrampaşa'nın ticaret merkezi sayılabilir. Ayrıca yeni açılan IKEA semtin tanınmasına sebep olmuştur. 2009 yılının sonlarına doğru yapımı tamamlanan Forum İstanbul AVM hizmete açılmıştır.

Ayrıca İstanbul'un en büyük ulaşım noktası olan Büyük İstanbul Otogarı bu ilçededir. Konu mülklerin bulunduğu bölge, genellikle eski yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Yenidoğan mahallesinde konumludur.

### **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



Kaynak: TÜİK

## İstihdam

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

TemelİşgücüGostergeleri Eylül2021

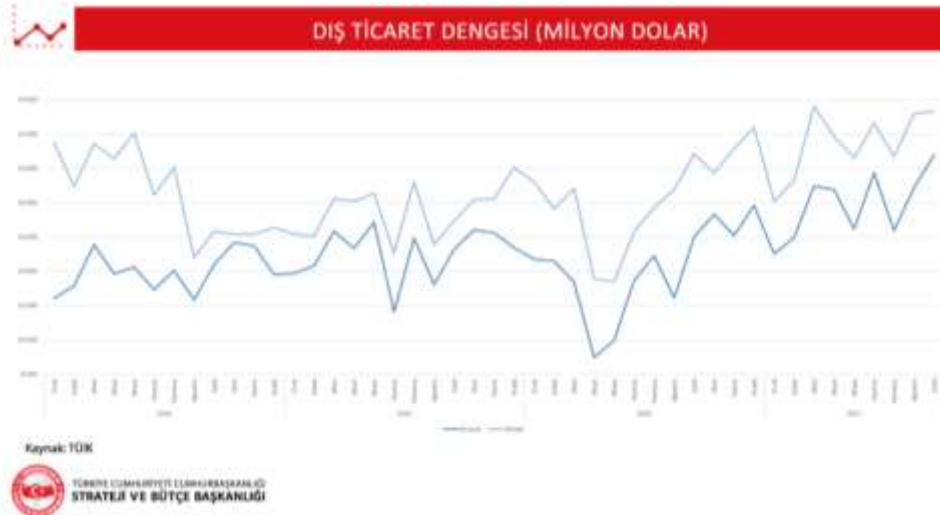


Kaynak: TÜİK

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ULUSLARARASI İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

## 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 15.11.2021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri <sup>1</sup> |                  |            |            |               |             |            |            |            |            |
|---|------------------|------------|------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| 15.11.2021  |                  |            |            |               | Değişim     |            |            |            |            |
|   | 8.11.2020        | 25.12.2020 | 8.10.2021  | 29.10.2021    | 5.11.2021   | 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       | 18,7          | 18,5        | -14        | -160       | -109       | 183        |
| Ticari Kredi <sup>2</sup>                               | 16,8             | 19,7       | 21,0       | 19,4          | 19,5        | 12         | -151       | -119       | 201        |
| Tüketici Kredisi  | 19,2             | 22,1       | 22,2       | 22,3          | 22,1        | -13        | -11        | -2         | 297        |
| Tüketici Kredisi <sup>2</sup>                           | 18,1             | 21,2       | 23,8       | 23,9          | 23,7        | -27        | -19        | 243        | 308        |
| İhtiyaç Kredisi   | 20,3             | 23,0       | 23,4       | 23,3          | 23,3        | 22         | 13         | 95         | 318        |
| İhtiyaç Kredisi <sup>2</sup>                            | 19,5             | 21,6       | 24,7       | 24,7          | 24,7        | 3          | 0          | 318        | 621        |
| Taahhüt Kredisi   | 18,6             | 16,6       | 21,3       | 20,3          | 21,8        | 143        | 40         | 916        | 317        |
| Konut Kredisi   | 15,6             | 18,7       | 17,9       | 17,5          | 17,2        | -20        | -66        | -140       | 166        |
| TL Mevduat <sup>4</sup>                                 | 11,9             | 15,9       | 17,3       | 15,7          | 15,5        | -21        | -180       | -36        | 365        |

Kaynak: TCMB

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

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

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

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

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15.11.2021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup> |                  |            |            |               |             |          |         |          |         |
|--|------------------|------------|------------|---------------|-------------|----------|---------|----------|---------|
| 15.11.2021   |                  |            |            |               | Değişim     |          |         |          |         |
|  | 8.11.2020        | 31.12.2020 | 8.10.2021  | 29.10.2021    | 5.11.2021   | Haftalık | Aylık   | Yıl Sonu | Yıllık  |
| (Milyar TL)  | (Bir Önceki Yıl) | (Yılsonu)  | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | (Yüzde)  | (Yüzde) | (Yüzde)  | (Yüzde) |
| Toplam Kredi                                       | 3.696,8          | 3.575,9    | 4.028,9    | 4.172,0       | 4.201,0     | 0,7      | 4,3     | 17,5     | 13,6    |
| TL   | 2.297,2          | 2.347,8    | 2.580,7    | 2.619,4       | 2.632,8     | 0,5      | 2,0     | 12,1     | 14,0    |
| 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     | 26,6     | 19,4    |
| TL   | 1.567,8          | 1.546,0    | 1.848,6    | 1.902,5       | 1.903,4     | 0,1      | 3,0     | 23,1     | 22,2    |
| YP   | 2.106,9          | 1.909,0    | 2.281,2    | 2.430,6       | 2.471,2     | 1,7      | 8,3     | 29,5     | 17,3    |
| YP (USD cinsli)                                    | 249,0            | 258,5      | 257,0      | 256,3         | 256,7       | 0,2      | -0,5    | -1,1     | 0,1     |

Kaynak: SÖK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

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

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

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

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

Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Abdi İpekçi Caddesi üzerinde konumlu 473 ada, 44 parsel nolu arsa üzerinde konumlu betonarme binadır. Ana gayrimenkul Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulde projesine göre bodrum katta bodrum, zemin, 1. normal katla bağlantılı işyerine ait eklenti bulunmaktadır. Zemin katta bodrum, zemin, 1. normal katla bağlantılı 1 adet işyeri, 1. normal katta bodrum, zemin, 1 normal kat ile bağlantılı işyerine ait eklenti, 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda 2'şer adet mesken olmak üzere ana gayrimenkulde toplam 9 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi Abdi İpekçi caddesinde tarafında zemin katta, Numunebağı caddesi tarafında 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Abdi İpekçi caddesi tarafından zemin kattan sağlanan girişte 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda sırasıyla 2, 4, 6, 8 numaralı bağımsız bölümler, Numunebağı caddesi tarafından bodrum kattan sağlanan girişte 2, 3, 4, 5 nolu normal katlarda sırasıyla 3, 5, 7, 9 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. Dış cephe sıva üzeri boyalıdır. Bina giriş kapıları alüminyum doğrama camlı kapı, merdivenler dökme mozaik, yerler kısmen dökme mozaik, kısmen seramik kaplıdır. Ana gayrimenkulde asansör bulunmamaktadır.

**2, 4, 6, 8 numaralı bağımsız bölümler** sırasıyla 2. 3. 4. 5. normal katlarda yer almaktadır, konu mülklere giriş Abdi İpekçi caddesi tarafından zemin kattan sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, banyo, wc, balkon, koridor ve antre düzeninde brüt 99m2 alana sahiptir. Daire giriş kapıları ahşap kapı, iç kapılar ahşap doğrama kapıdır. Pencere pvc doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen parke kaplamadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır.

**3 numaralı bağımsız bölüm** 2. normal katta yer almaktadır, giriş Numunebağı caddesi tarafından 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon, koridor ve antre düzeninde brüt 104m2 alana sahiptir. Daire giriş kapısı ahşap kapı, iç kapılar ahşap doğrama kapıdır. Pencere pvc doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen parke kaplamadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır.

**5, 7, 9 numaralı bağımsız bölümler** sırasıyla 3. 4. 5. normal katlarda yer almaktadır, konu mülklere giriş Numunebağı caddesi tarafından 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 31.12.1986 tarih 86/12594 numaralı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 balkon, koridor ve antre düzeninde brüt 121m2 alana sahiptir. Daire giriş kapıları ahşap kapı, iç kapılar ahşap doğrama kapıdır. Pencere pvc doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen parke, kısmen halifleks kaplamadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfakta ahşap doğrama dolaplar ve tezgah bulunmaktadır. Banyoda yer ve duvarlar seramik kaplı olup duş yeri, lavabo bulunmaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

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



Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun olduğu ve ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

### **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 mülkler mesken nitelikli olup mevcut durumda boş vaziyettedir.

## **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 değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

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

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

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



### Satılık Emsaller

**EMSAL 1:** Konu mülklerin iki yan binası olan 6 kapı numaralı 26-30 yıllık binada, ara cepmeli, 4. katta 3+1 115m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 90m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 450.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 5.000-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 266 13 13 (Ara cepmeli olması nedeniyle konum olarak düşük şerefiyelidir.)

**EMSAL 2:** Konu mülklere yakın düşük şerefiyeli konumda, Çevreyolu caddesi üzerinde, 22 kapı numaralı 26-30 yıllık binada, 2. katta 2+1 80m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık tadilatlı daire için 475.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 6.786-TL/m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Tel: 0552 951 67 60

**EMSAL 3:** Konu mülklere yakın düşük şerefiyeli konumda, Özgür sokak üzerinde, 35 yıllık binada, 2. katta 2+1 90m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 80m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 560.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 7.000-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0552 828 52 05

**EMSAL 4:** Konu mülklere yakın konumda, Numunebağı caddesi üzerinde, 84 kapı numaralı 26-30 yıllık binada, 2. katta 2+1 125m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 100m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 650.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 5.200-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 266 13 13

**EMSAL 5:** Konu mülklere yakın konumda, Şafak sokak üzerinde, 7 kapı numaralı 35-40 yıllık binada, 2. katta 2+1 90m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 75m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 450.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 6.000-TL/m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Selim Duro

**EMSAL 6:** Konu mülklere yakın düşük şerefiyeli konumda, Tül sokak üzerinde, 35 yıllık binada, 1. katta 2+1 80m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m<sup>2</sup> net alanı olduğu düşünülen satılık daire için 480.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 6.857-TL/m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Tel: 0534 274 33 13

### Kiralık emsaller

**EMSAL 7:** Konu mülklere yakın konumda, 26-30 yıllık binada 2. katta 2+1 95m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 75m<sup>2</sup> olduğu düşünülen tadilatlı kiralık daire için aylık 2.400-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 32-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 651 48

**EMSAL 8:** Konu mülklere yakın konumda, 26-30 yıllık binada 5. katta 2+1 90m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m<sup>2</sup> olduğu düşünülen tadilatlı kiralık daire için aylık 2.100-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 30-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 285 82 13

**EMSAL 9:** Konu mülklere yakın konumda, 26-30 yıllık binada 2. katta 2+1 120m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 90m<sup>2</sup> olduğu düşünülen kiralık daire için aylık 2.500-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 28-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0546 929 25 25

**EMSAL 10:** Konu mülklere yakın konumda, 26-30 yıllık binada 2. katta 2+1 88m<sup>2</sup> brüt alanlı olarak ifade edilen, 70m<sup>2</sup> olduğu düşünülen tadilatlı kiralık daire için aylık 2.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 29-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0542 274 90 89

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

| BİRİM FİYAT HESAPLAMASI |             |                           |                |       |                 |                |           |               |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------------|----------------|-------|-----------------|----------------|-----------|---------------|---------------------|
| Emsaller                | Fiyatı (TL) | Düzeltilmiş Net Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyükölük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| Emsal 1                 | 450.000     | 90                        | 5.000          | 20%   | 0%              | 0%             | 0%        | -3%           | 5.820               |
| Emsal 2                 | 475.000     | 70                        | 6.786          | 10%   | 0%              | 0%             | 0%        | -5%           | 7.091               |
| Emsal 3                 | 560.000     | 80                        | 7.000          | 5%    | 0%              | 0%             | 0%        | -4%           | 7.056               |
| Emsal 4                 | 650.000     | 125                       | 5.200          | 20%   | 0%              | 0%             | 0%        | -3%           | 6.053               |
| Emsal 5                 | 450.000     | 75                        | 6.000          | 10%   | 0%              | 0%             | 0%        | -3%           | 6.409               |
| Emsal 6                 | 480.000     | 70                        | 6.857          | 9%    | 0%              | 0%             | 0%        | -5%           | 7.101               |
| Ortalama                |             |                           |                |       |                 |                |           |               | <b>6.588</b>        |

**\*Satılık daire emsalleri dikkate alınarak Abdi İpekçi Caddesi üzerindeki dairelerin ortalama mesken birim değeri 6.588 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Numune Bağı caddesine bakan mülklerin ise Abdi İpekçi caddesine bakan meskenlere göre % 15 daha düşük şerefiyeli konumda yer aldığı kanaati ile Numune Bağı Caddesine bakan meskenlerin ortalama birim değeri ; 6.588 TL/ m<sup>2</sup> x 0,85 = ~5.600 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.**

| KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI |             |                           |                |       |                 |                |           |               |                     |
|------------------------------|-------------|---------------------------|----------------|-------|-----------------|----------------|-----------|---------------|---------------------|
| Emsaller                     | Fiyatı (TL) | Düzeltilmiş Net Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyükölük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| Emsal 7                      | 2.400       | 75                        | 32             | 0%    | -8%             | 0%             | 0%        | -3%           | 29                  |
| Emsal 8                      | 2.100       | 70                        | 30             | 0%    | -8%             | 0%             | 0%        | -3%           | 27                  |
| Emsal 9                      | 2.500       | 90                        | 28             | 0%    | -8%             | 0%             | 0%        | -3%           | 25                  |
| Emsal 10                     | 2.000       | 70                        | 29             | 0%    | -8%             | 0%             | 0%        | -3%           | 25                  |
| Ortalama                     |             |                           |                |       |                 |                |           |               | <b>26,40</b>        |

**\*Kiralık daire emsalleri dikkate alınarak Abdi İpekçi Caddesi üzerindeki dairelerin ortalama mesken birim değeri 26,40 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Numune Bağı caddesine bakan mülklerin ise Abdi İpekçi caddesine bakan meskenlere göre % 15 daha düşük şerefiyeli konumda yer aldığı kanaati ile Numune Bağı Caddesine bakan meskenlerin ortalama birim değeri ; 26,40 TL/ m<sup>2</sup> x 0,85 = ~22,45 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda ortalama birim değerler hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

## EK TABLO-2

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİK | KAT | CEPHESİ | YAPI ALANI | M2 BİRİM FİYATI | SATIŞ DEĞERİ | YUVARLAMA      | %1 KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ |
|-------------------|---------|-----|---------|------------|-----------------|--------------|----------------|---------------------------|
| 2                 | MESKEN  | 2   | BATI    | 99         | 6.588,00 ₺      | 652.212,00 ₺ | 650.000,00 ₺   | 656.500,00 ₺              |
| 3                 | MESKEN  | 2   | DOĞU    | 104        | 5.600,00 ₺      | 582.400,00 ₺ | 580.000,00 ₺   | 585.800,00 ₺              |
| 4                 | MESKEN  | 3   | BATI    | 99         | 6.588,00 ₺      | 652.212,00 ₺ | 650.000,00 ₺   | 656.500,00 ₺              |
| 5                 | MESKEN  | 3   | DOĞU    | 121        | 5.600,00 ₺      | 677.600,00 ₺ | 680.000,00 ₺   | 686.800,00 ₺              |
| 6                 | MESKEN  | 4   | BATI    | 99         | 6.588,00 ₺      | 652.212,00 ₺ | 650.000,00 ₺   | 656.500,00 ₺              |
| 7                 | MESKEN  | 4   | DOĞU    | 121        | 5.600,00 ₺      | 677.600,00 ₺ | 680.000,00 ₺   | 686.800,00 ₺              |
| 8                 | MESKEN  | 5   | BATI    | 99         | 6.588,00 ₺      | 652.212,00 ₺ | 650.000,00 ₺   | 656.500,00 ₺              |
| 9                 | MESKEN  | 5   | DOĞU    | 121        | 5.600,00 ₺      | 677.600,00 ₺ | 680.000,00 ₺   | 686.800,00 ₺              |
|                   |         |     |         |            |                 |              | 5.220.000,00 ₺ | 5.272.200,00 ₺            |

#### **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.

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

Ana gayrimenkulün tamamı değerlendirilmediği ve bağımsız bölüm değerlemesi yapıldığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **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 benzer konumda 21-25 yıllık binada 2.katta 2+1 brüt 95 m2 net 80 m2 benzer inşai özelliklerde 1.500 TL mevcut kira getirisi olan ancak eski kiracı olduğu için kiranın yeni güncelleme ile 2.000 TL civarında olabileceği belirtilen daire için istenen değer : 480.000 TL, **Mal sahibi** Tel No : 0 (530) 592 48 37

Amortisman süresi : 480.000 TL (%3 pazarlık)/1.500 TL (Mevcut Kira) ≈ 320 ay,

480.000 TL (%3 pazarlık)/2.500 TL (Güncel Kira) ≈ 186 ay,

\*Konu mülk ile aynı benzer konumda 21-25 yıllık binada 2.katta 2+1 brüt 70 m2 net 65 m2 kısmen daha iyi inşai özelliklerde 1.500 TL mevcut kira getirisi olan daire için istenen değer : 350.000 TL, **Emlak Ofisi** Tel No : 0 (532) 284 54 14

Amortisman süresi : 350.000 TL (%10 pazarlık)/ 1.500 TL = 233 ay

**Kapitalizasyon Süresi** : Bölgede son aylarda kira amortisman sürelerinde ve bölgedeki kiralık emsal sayısında büyük bir düşüş yaşandığı görülmüştür. Ancak son aylardaki bu sert düşüşün genel konut piyasasını yansıtmadığı eski kiracıların ödediği kiralar ile güncel istenen kiralar arasında oldukça büyük farklar olduğu tespit edilmiştir. Konut nitelikli taşınmazlar için 186 ay amortisman süresi oldukça düşük bulunmuş olup henüz taşınmazların fiyatlarına bu durumun yansımadağı düşünülmektedir. Bu nedenle ulaşılan amortisman sürelerinin mevcut kiralar dikkate alınarak ortalamasının alınmasının uygun olacak düşünülmektedir. Kapitalizasyon süresi 320 ay + 233 ay = ~ 277 ay olarak hesaplanmıştır.

##### Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ort. m2 kira birim değeri cephelerine göre 26.40 TL/m2-22,45 TL/m2 toplam kira değeri 19.185-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİK | KAT | CEPHESİ | YAPI ALANI | M2 BİRİM FİYATI | KİRA DEĞERİ | Yuvarlama   | %18 KDV DAHİL KİRA DEĞERİ |
|-------------------|---------|-----|---------|------------|-----------------|-------------|-------------|---------------------------|
| 2                 | MESKEN  | 2   | BATI    | 99         | 26,4            | 2.613,60 ₺  | 2.615,00 ₺  | 2.641,15 ₺                |
| 3                 | MESKEN  | 2   | DOĞU    | 104        | 22,45           | 2.111,00 ₺  | 2.110,00 ₺  | 2.131,10 ₺                |
| 4                 | MESKEN  | 3   | BATI    | 99         | 26,4            | 2.366,10 ₺  | 2.365,00 ₺  | 2.388,65 ₺                |
| 5                 | MESKEN  | 3   | DOĞU    | 121        | 22,45           | 2.456,00 ₺  | 2.455,00 ₺  | 2.479,55 ₺                |
| 6                 | MESKEN  | 4   | BATI    | 99         | 26,4            | 2.366,10 ₺  | 2.365,00 ₺  | 2.388,65 ₺                |
| 7                 | MESKEN  | 4   | DOĞU    | 121        | 22,45           | 2.456,00 ₺  | 2.455,00 ₺  | 2.479,55 ₺                |
| 8                 | MESKEN  | 5   | BATI    | 99         | 26,4            | 2.366,10 ₺  | 2.365,00 ₺  | 2.388,65 ₺                |
| 9                 | MESKEN  | 5   | DOĞU    | 121        | 22,45           | 2.456,00 ₺  | 2.455,00 ₺  | 2.479,55 ₺                |
|                   |         |     |         |            |                 |             | 19.185,00 ₺ | 19.376,85 ₺               |

|  |  |
|--|--|
| <b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>                        | 277 AY   |
| <b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>                               | Aylık kira bedeli: 19.185,00TL<br>Yıllık kira bedeli ~ 230.220,00 TL |
| <b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b> | 277 Ay x 19.185 TL /ay≈ 5.315.000,00 TL                              |

#### **4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ**

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

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

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indigeme 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 mülkler 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 mülkler mesken vasıflı taşınmazlar olup emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “mesken” niteliğinde olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

---

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

---

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

Konu mülkün değerlemesinde piyasa değeri yöntemi(emsal satışların karşılaştırılması yöntemi) kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Emsal satışlar yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir. Mesken nitelikli taşınmazlar yatırım aracı olarak kullanılsa da genellikle barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanım özelliği göstermektedir. Bu nedenle nihai değer takdirinde piyasa değeri yöntemi kullanılmıştır. Meskenler binanın tamamını oluşturmadığı ve bağımsız bölüm bazında değerlendirilmesi nedeniyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Konu mülkler yalnızca gelir getirici mülk olarak kullanılmadığından gelir yöntemi nihai değer olarak belirlenmemiştir.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tüm yasal gerekliliklerini tamamlamış olup, 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 HARİÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların 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 taşınmazlar mesken nitelikli 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 taşınmazlar 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 konu mülklerin **Mesken** 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 bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Rakamla; 5.220.000,00-TL ve Yazıyla; (Beşmilyonikiyüzyirmibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: %1 KDV oranına tabi olan konut değeri: 5.220.000,00-TL + KDV(%1) 52.200,00-TL = 5.272.200,00-TL KDV dahil satış değeri

Usd Kurundan Değeri : 443.632,35 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 RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETLERİ



**ANA GAYRİMENKUL**



**ANA GAYRİMENKUL**



**NORMAL KATLAR**



**NORMAL KATLAR**



**NORMAL KATLAR**



**NORMAL KATLAR**



**NORMAL KATLAR**



**DAİRE GİRİŞLERİ**




**PROJE RESİMLERİ**

**DOSYADA KALACAK**

İRSANIN

| İL       | İLÇESİ | KÖYÜ    | MEVKİİ            | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | MAR. DURUMU<br>TARİH NO |
|----------|--------|---------|-------------------|----------|--------|-----------|-------------------------|
| İSTANBUL | EXİP   | B. BASA | Yeni Doğan<br>Mh. | 7        | 473    | 44        |                         |

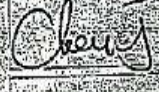

ON AY: 86/12954

| STATİK  | MİMARİ   | RÜHUR REFI   |
|---|--|--|
| <br>ARGUN SAYGI<br>İnşaat Mühendisi | <br>A. FİKRİ KORUMUS<br>Yapı Müh. Uzmanı | <br>MİSAAT BÜRO SEKİ<br>MİMARLIK VE MÜHÜR |

7.5.986 tarih ve 06/7144 sayılı tasdipli olan projeye göre incelenmiştir.

**T.C. ZİRAAT BANKASI**  
**İNŞAAT ve EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BAYRAMPASA LOJMANLI HİZMET BİNASI**  
**MİMARİ PROJELERİ**

|            |                        |   |
|------------|------------------------|---|
| HAZİREYAN  | CANDAN KAYIS MİMAR     |  |
| CİZEN      | CANDAN KAYIS MİMAR     |   |
| KONTROL    | SINAN YAVRUCUĞLU MİMAR |   |
| MÜDÜR M.Y. | YÜKSEL ÖNÜK MİMAR      |   |
| TE. MÜDÜR  | VELİ DOĞAN MİMAR       |   |
| ÖLÇEK      | 1/50 - 1/200           |   |

**PROJE KAPAĞI**

2. NOTERİ  
Rİ ERDOĞAN

API CAD. N:1  
AMPAŞA /  
ANBUL  
2125670370  
2125650721

**BAGIMSIZ BOLUM LİSTESİ**  
(BAYRAMPAŞA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE)

İli : **İSTANBUL**  
İlçesi : **BAYRAMPAŞA**  
Mahalle/Köyü: **TOPÇULAR**  
Sokağı : --  
Mevkii : --  
Pafta : **71**  
Ada : **473**  
Parsel : **44**

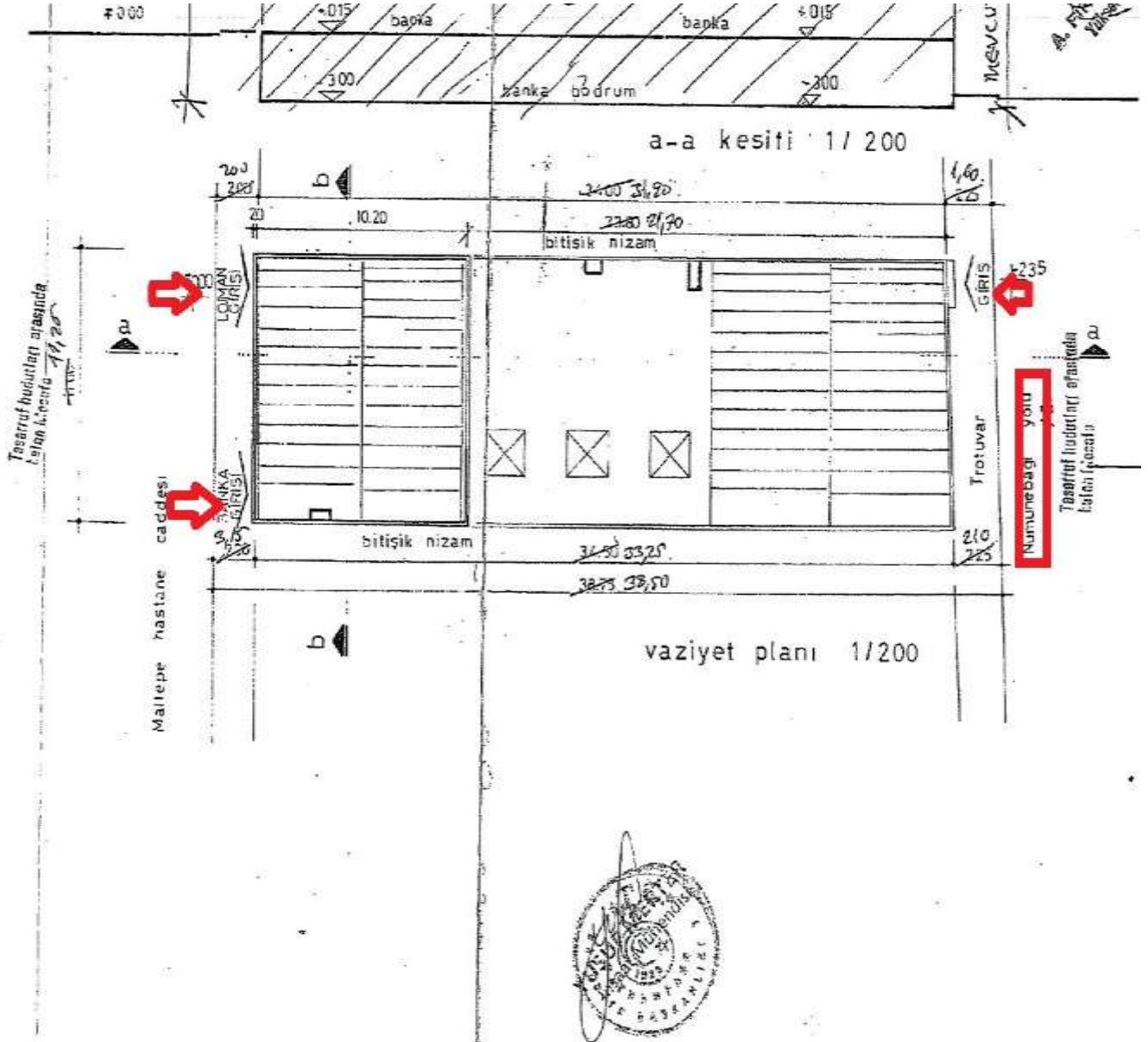
**BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN:**

| SIRA NO | BULUNDUĞU KAT                          | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | EKLENTİSİ | MALİKİ  |
|---------|--|----------|-----------|-----------|---|
| 1       | BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1. NORMAL KAT | İŞYERİ   | 251/379   | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 2       | 2. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 3       | 2. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 4       | 3. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 5       | 3. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 6       | 4. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 7       | 4. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 8       | 5. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
| 9       | 5. NORMAL KAT                          | MESKEN   | 16/379    | --        | TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ |
|         |  | TOPLAM:  | 379/379   |           |   |

Toplam 9 adet bağımsız bölümdür.

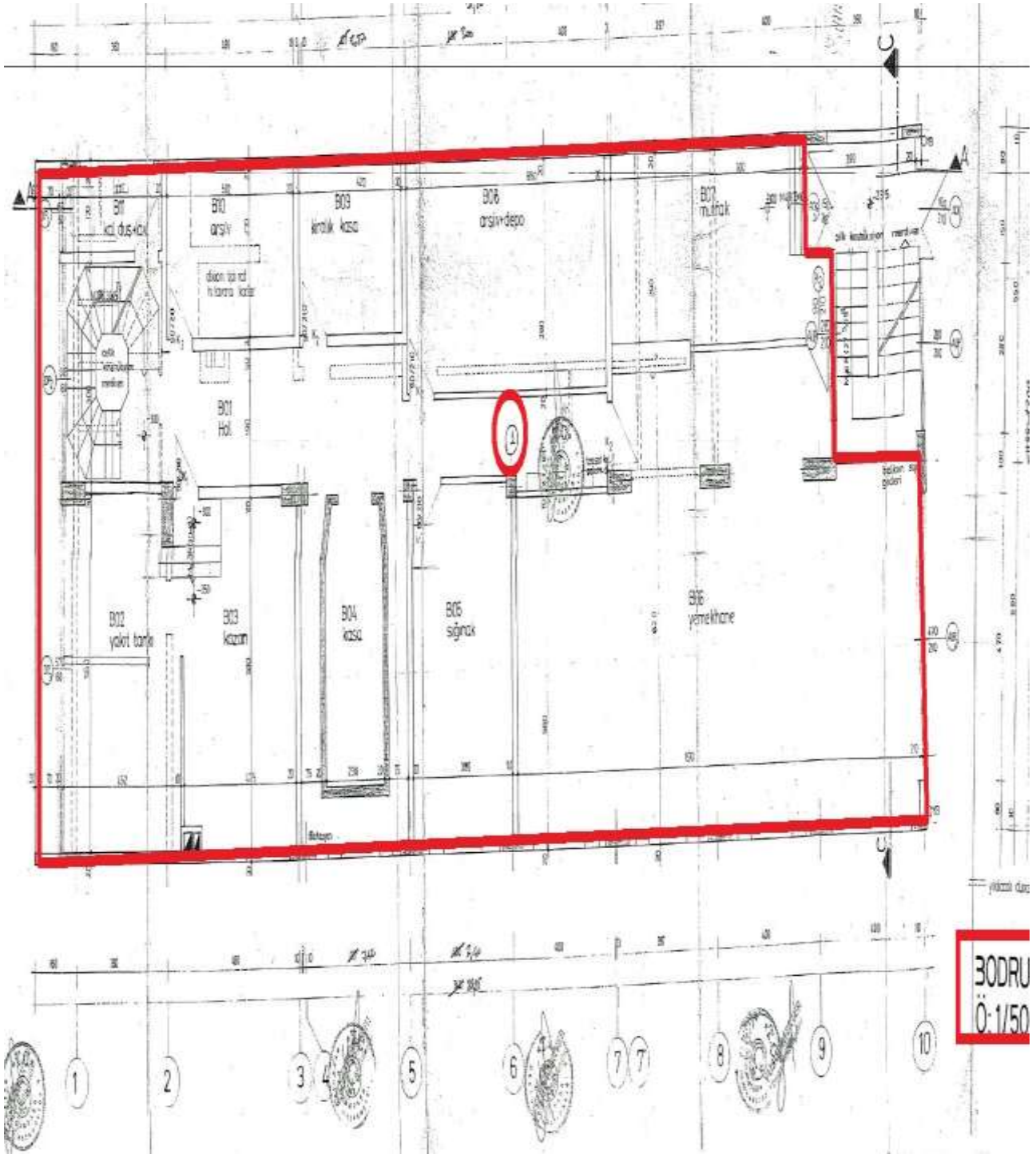
Yukarıda tapu kayıtları yazılı taşınmaz üzerinde inşa edilen binanın her bağımsız bölümünün bulunduğu kat, niteliği, eklentisi, arsa payı ve malikini gösteren bağımsız bölüm listesinin 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili maddeleri gereğince tar.

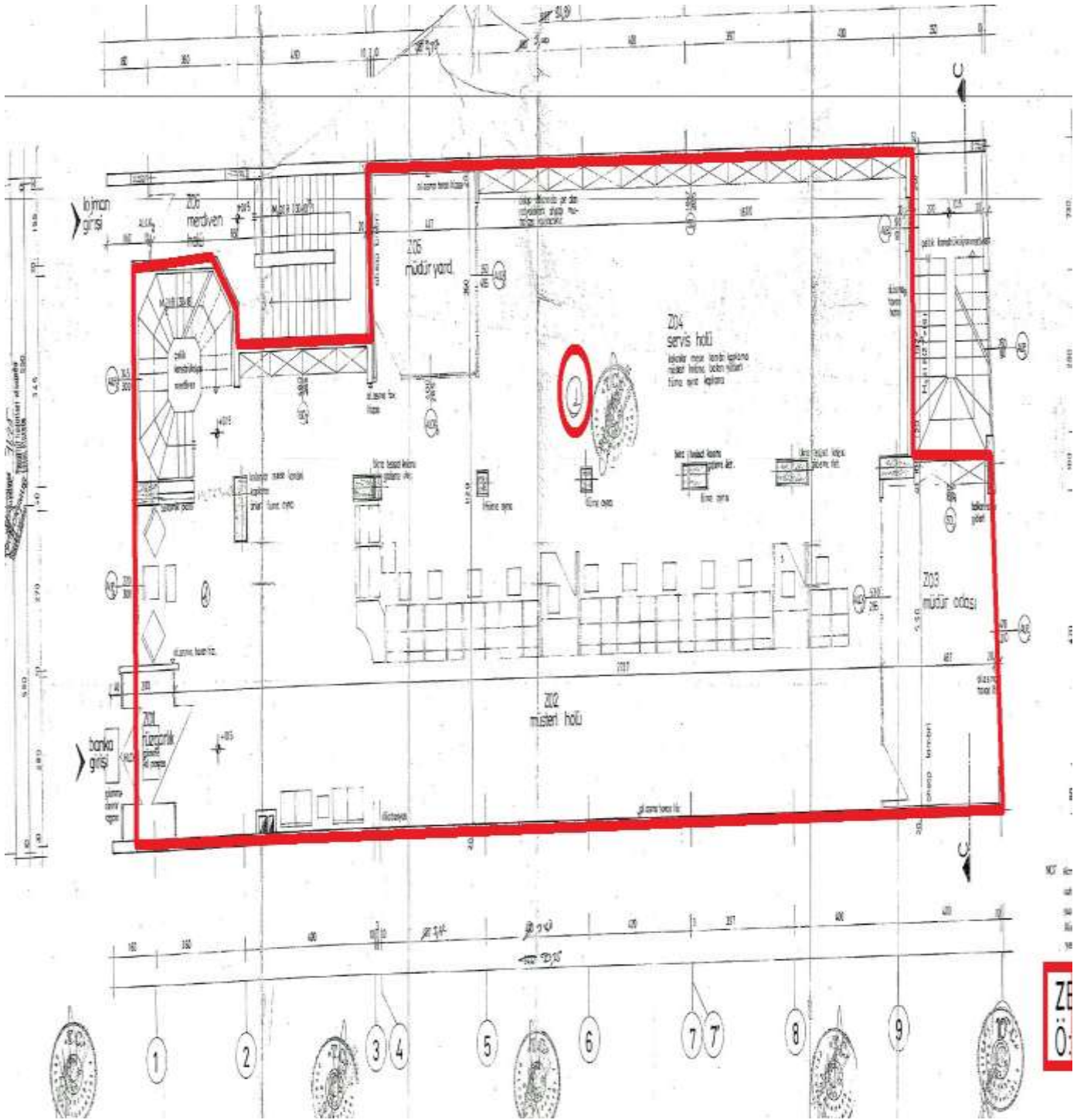
**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

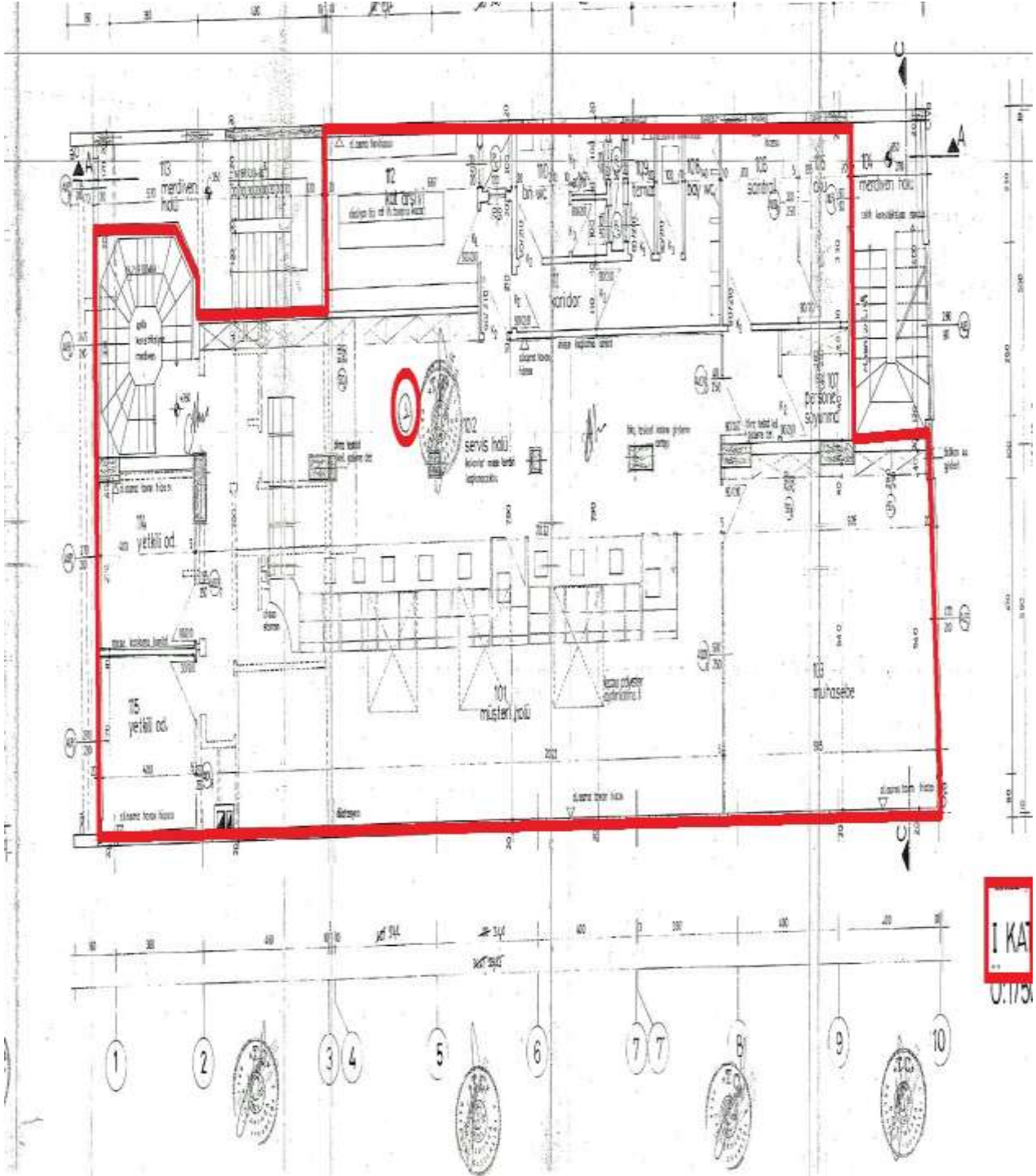


**VAZİYET PLANI**

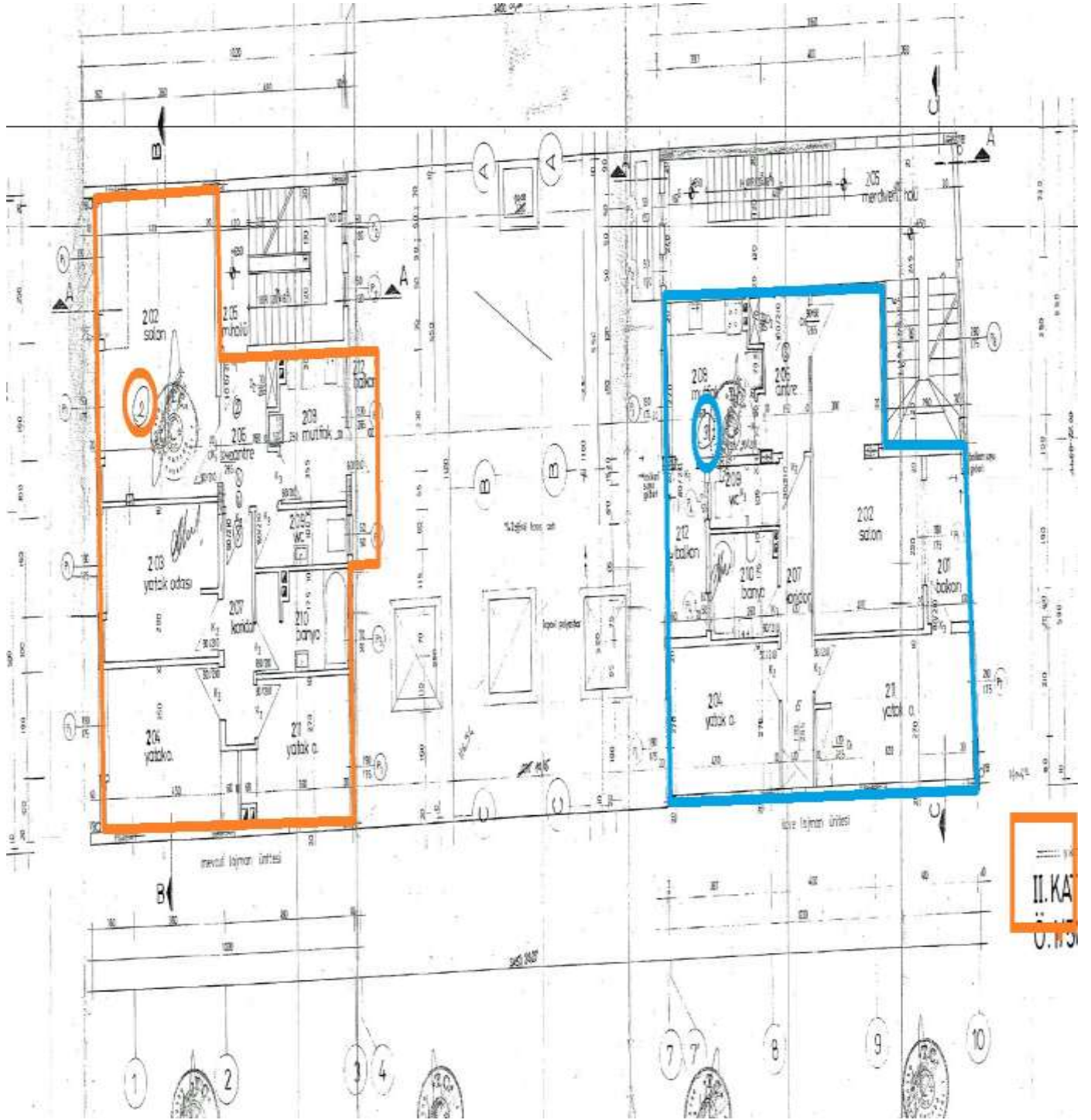




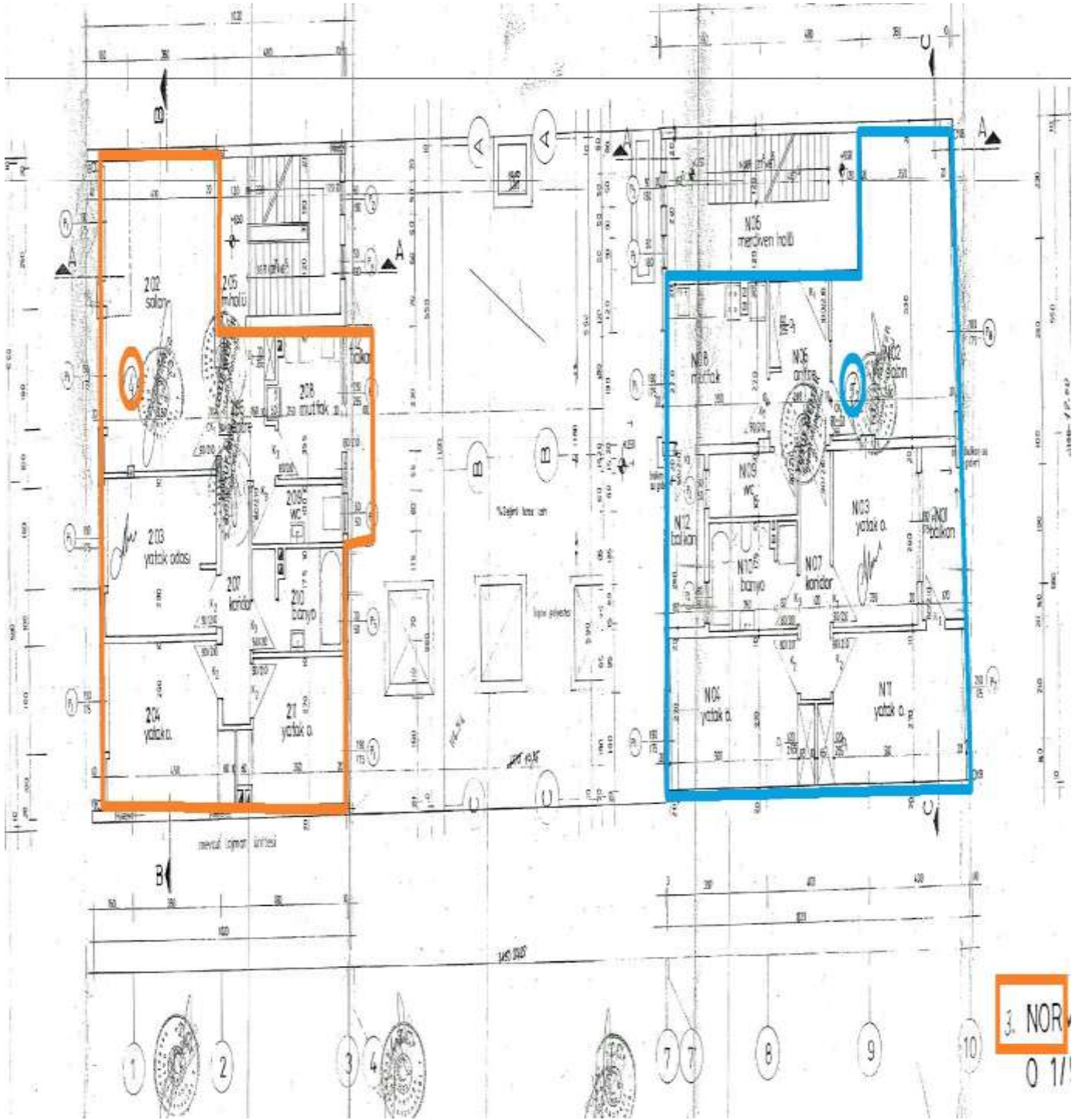




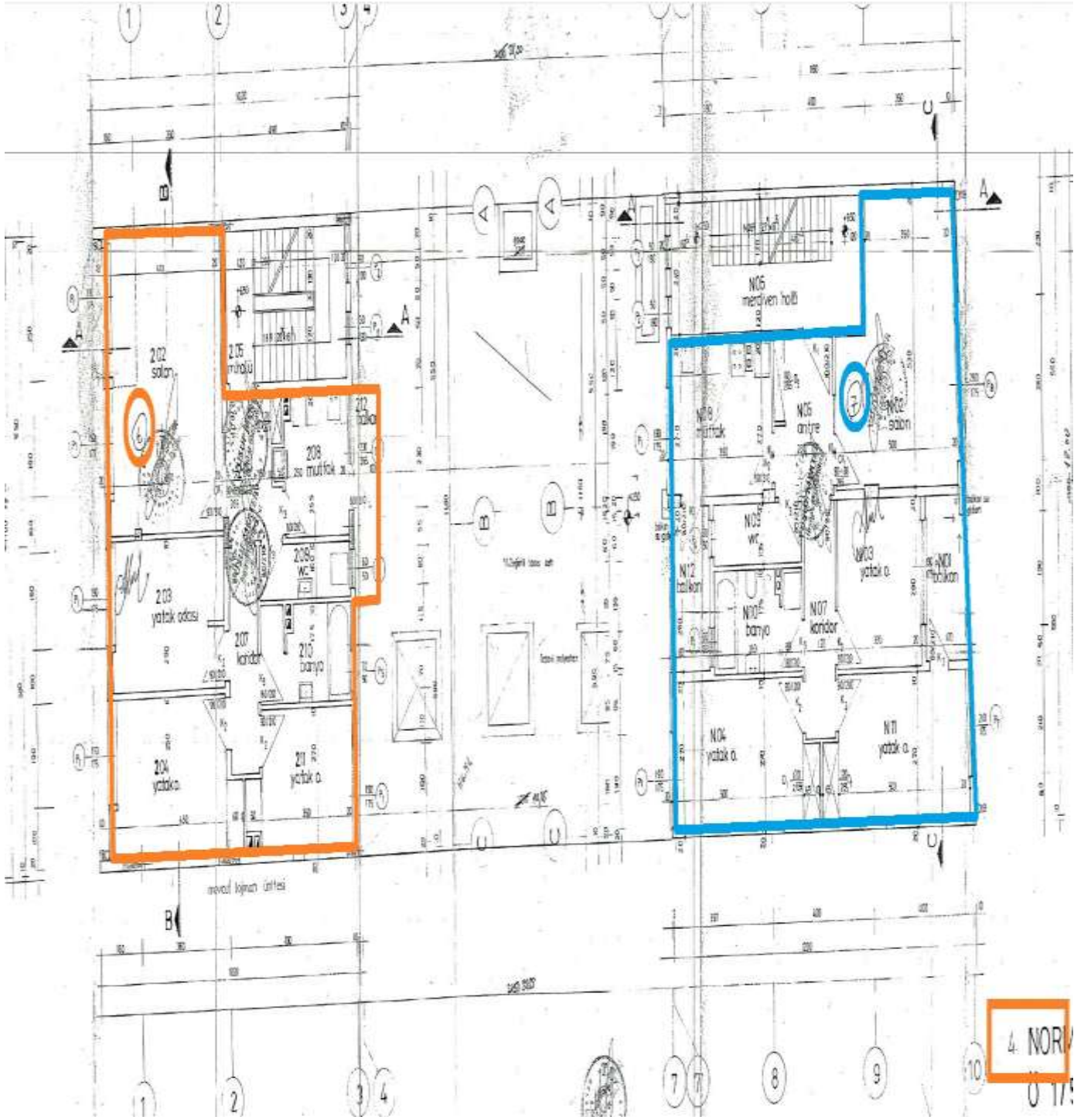
**1. KAT PLANI**



**2. KAT PLANI**

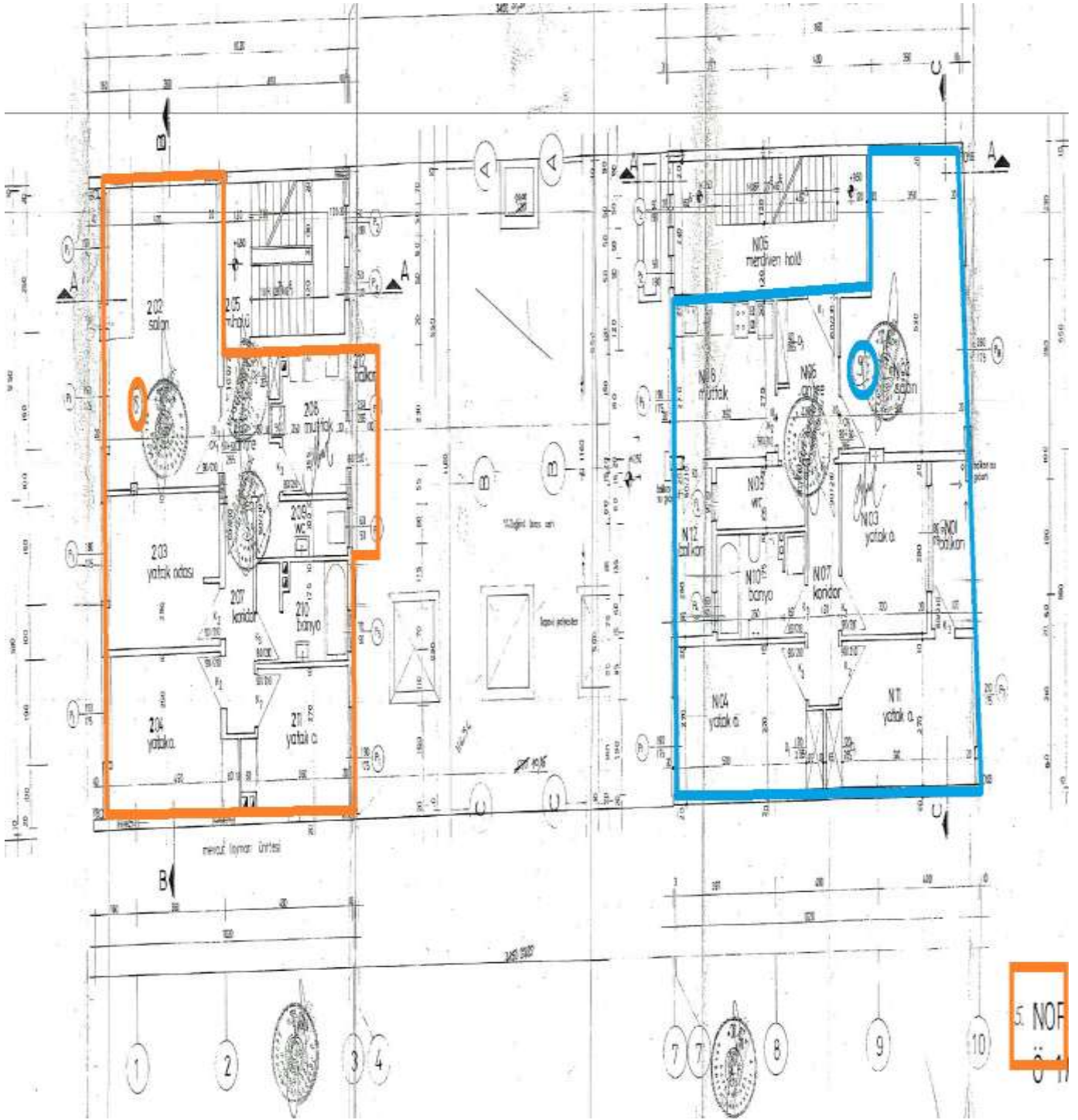


**3. NORMAL KAT PLANI**



**4. NORMAL KAT PLANI**

4. NOR



**5. KAT PLANI**





Sahife No : 10

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Adresi : Yapı ile ilgili mah. Parsel No : İstanbul'da No

Yapı Sahibi : T.C. ZİKARAT B.Ş.  
(Adı, soyadı veya ünvanı)

1/44

**Bölüm : I - Yapı Kullanma izin kağıdının kapsamı**  
b)

Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
İlave yapı için verilmiştir.   
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri : .....  
Cilt No : .....  
Sahife No : .....

**Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.**  
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. Tarihi : 29/4/1977 - 11/7  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : .....

**Bölüm : III - Yapının Kullanılış Amacı ve Yüklüğü**

| Sıra No | Alan (m <sup>2</sup> ) | Kullanılış Amacı | Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------|------------------|------------------------|
| 11.     | 590                    | Ardiye           |                        |
| 12.     |                        | Okul             |                        |
| 13.     |                        | Hastane          |                        |
| 14.     |                        | Spor Sal.        |                        |
| 15.     |                        | Banyo            |                        |
| 16.     |                        | Konut + Zemin    | 794                    |
| 17.     |                        |                  | 7                      |
| 18.     |                        |                  |                        |
| 19.     |                        |                  |                        |
|         |                        | <b>TOPLAM</b>    | 1384                   |

**Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi**

Yapıyıcı Sistemi :  Yığma  Cinsi : .....  
 İskelet  Cinsi : DEĞERLEME  
Dolgu maddesi cinsi : TUF

**Bölüm : V - Yapının kat sayısı**

Yol seviyesi Üstünde  Altında  Toplam

**Bölüm : VI - Yapının Süresi**

Yapının başladığı Tarih : 29/4/1977 - 11/7  
Yapının bittiği Tarih : 18/7/1978

**Bölüm : VII - Yapının Maliyeti**

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 622.000 TL.  
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır?   
Yapı müteahhidi tarafından yapılmıştır?

**Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri**  
b) Daire ile ilgili özellikler

| Daire Sayısı | Bir Dairenin Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Dairelerin Özellikleri | Olan | Yok |
|--------------|--|------------------------|------|-----|
| 1.           |  | Odalı                  |      |     |
| 2.           |  | "                      |      |     |
| 3.           |  | "                      |      |     |
| 4.           | 5  | "                      |      |     |
| 5.           | 7  | "                      |      |     |
| 6.           | 7  | "                      |      |     |
| Toplam       |  | 5                      | 5    |     |

DAİRE SAYILARI

| Dairelerin Özellikleri | Olan | Yok |
|------------------------|------|-----|
| Mutfak                 | 5    |     |
| Banyo                  | 5    |     |
| Held                   | 5    |     |
| Parke Döşeme           |      | 5   |

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri faise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yapının

Yapı Sahibi : İSFAK  
Yapı Sahibi : LOJMAN  
Tarih : 11/7/77 Cilt : 1 Sahife : 1

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.  
EYÜP İLÇESİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İskan Şefliği

Yapı Sahibi .....  
Müracaat Tarihi ..... 04.11.2009  
Muayene Tarihi ..... 11.11.2009

Sayı: 89/10337

### Yapı Kullanma İzin Belgesi

| Yapının Adresi                                    | Pafta | Ada | Parsel | Es. Pro. Tasd. tarih ve sayısı | Mim. Pro. Tasd. tarih ve sayısı | Yapı ruhsatı tarih ve sayısı |
|---|-------|-----|--------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Yenidoğan Mah.<br>A. İyemişçi Cad.<br>Büyükdere-1 | 71    | 473 | 44     | 11.11.1977<br>11-9             | 11.11.1986<br>11-9              | 11.7.1987<br>19-19           |

Yukarıda adresli yazılı yerde bulunan mevcut 1. b. katlı binanın (Çm katında) 1, 2, 3, 4, 5 normal katlı B. A. S. (benkes+Lojman) binasının binanın 2. katında 1. normal katlarının tadilatı ve 1. normal katlarının tamamı ve 2. katında (arab. katında) 1, 2, 3, 4, 5 normal katlarının tadilatının olduğu görülmüştür. Tadilatın yapılmasına dair raporlar.

Bu binanın 1. normal kat : benkes (1. normal kat ile binanın tadilatı)

Çm katında 2+3+4+5 normal katlarında 2+4+5+0 nolu daireler 10.11.1976 tarih, 978/8-30 sayılı istemdir.

Arab. katında 2+3+4+5 normal katlarında 3, 4, 7, 2 nolu dairelere tadilat yapılmıştır.

İş bu rapor alınmış olarak tasdik edilmiştir.

Makina Elektrik ve Sanayi İşleri Müdürlüğünün tesisat ve Isı Yalıtım Raporu 04.11.2009 Tarih 30636 sayılıdır.

Yukarıda açık adresli yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar Mevzuatına uygun olduğu görülmüştür. İmar Kanununun 30. maddesine ve İstanbul İmar Yönetmeliğinin 12.01 maddelerine göre yapıyı mahaller temsil eden Fen mensubu memurlar

Tek El  
  


İş bu rapor ..... tarih ..... sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur. 04.11.2009 tarih 091730 sayılı İskan Harçları Kanunu ile 12.01.2009 tarih 35714 sayılı Emlak Alım Vergileri Kanunu ile tanzim edilmiştir.

İmar Müd. Muayene İmar Müdürü Belediye Başkan Yardımcısı  
  
  
  
**YUSUF MERTTER**  
İnşaat Mühendisi  
17.01.2017  
**İsmail AKTUNÇAY**  
Yapı Kontrol ve İskan Şefi  
17.02.2017  
**SÜKRÜ ÇALIM**  
Belediye Başkan Yardımcısı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : A731J4NS  
Başvuru Numarası : 1845669  
Düzenleme Tarihi : 26.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : KARIMA ( KONUT + TİCARİ )  
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe: BAYRAMPAŞA,  
Mahalle: YENİDOĞAN, Caddesi/Sokak: ABDİ İPEKÇİ  
CADDESİ, Dış Kapı No: 10, Ada: 473, Parsel: 44  
Arsa Alanı : 379,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 1075,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

Bu belgenin doğruluğu  
<http://www.turkiye.gov.tr/esh-imar-bar-isi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Bar kodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yanındaki bar kod  
okunularak kontrol edilebilir.



YAPI KAYIT BELGESİ

# TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI

SERMAYE : 1. 500.000.000 TÜRK LİRASI

TELGRAF ADRESİ : ZERBANK

No. 889/4

Bayrampaşa/İST/ 15/ 3/1978

Belediye Başkanlığı  
Bayrampaşa

(12)

Bankamız tarafından 71 pafta, 473 ada, 44 parsel nolu mahalde inşa ettirilen lojmanlı Hizmet Binamız 29.4.1977 tarih, 977/11 cilt, 9 sayfada kayıtlı inşaat ruhsatı ile tamamlanmış bulunmaktadır.

Yukarıda nitelikleri belirtilen Hizmet Binamız için gerekli iskân muayenesinin yapılarak tarafımıza iskân müsaadesi verilmesine müsaadelerinizi arz ederiz.

Saygılarımızla  
TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ZİRAAT BANKASI  
Bayrampaşa Şubesi

Ek: 1 Ruhsat Fotokopisi

1 Tapu Fotokopisi

Mehmet Keisoğlu

Ç. Selâhattin Akyeşil

Müdür Muavini

(OM/5.004/1977)

RESMİ YAZI-1

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

SAYI: B.05.0.M.L.D.4.34.29.00/ 2227

04.10.2007

T.C.  
ZİRAAT BANKASI A.Ş.  
İstanbul 3. Bölge Başkanlığı

İlgi: 20.09.2007 tarih 2412-114 sayılı dilekçeniz.

Bayrampaşa, Yenidoğan Mahallesi, 71 pafta, 473 ada, 44 parsel, 48 kapı sayılı yerde, ilgi dilekçede belirtilen tadilat, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan basit tadilatlar kapsamına girmektedir. Ancak söz konusu binanın görünümü İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün belirlediği cephe görüntüsünde tasarlanmalıdır. Söz konusu cephe görüntüleri ekte sunulmuştur.

Gereği bilgilerinize rica olunur.

Şükrü ÇALIM  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
28.09.2007

Ek: Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün planladığı,  
Binanın öngörülen ön ve arka cephe görüntüsü.

28.09.2007 RL B.GÖZÜTOK  
Gözütok

RESMİ YAZI-2



T.C.  
BAYRAMPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-39353657-115.02.01-30695  
Konu : 473 Ada 44 Parsel

12.11.2021

Sayın Ziraat Gay. Yat. Ort. A. Ş. Vekili Süleyman Öksüm  
Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. No:44D D:175 Bahçelievler / İSTANBUL

İlgi : 09.11.2021 tarih ve 38652 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Bayrampaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi A. İpekçi Caddesi 71 Pafta 473 Ada 44 Parsel sayılı yerin yazılı İmar Durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik nizam 6 kat Ticaret Alanları fonksiyonunda kalmaktadır.

Bilgilerinize sunulur.

Can Gökhan BALEKOĞLU  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: QM1WdZ-37eRTw-E6UsSA-YX+QgV-urDKVGzO Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ebvs>

Abdi İpekçi Caddesi No:2 Bayrampaşa / İstanbul  
Telefon No: (212)467 19 00 Faks No: (212)467 19 89  
e-Posta: [bayrampasa@bayrampasa.bel.tr](mailto:bayrampasa@bayrampasa.bel.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.bayrampasa.bel.tr>  
Kep Adresi: bayrampasabelediyesi@hs01.kep.tr

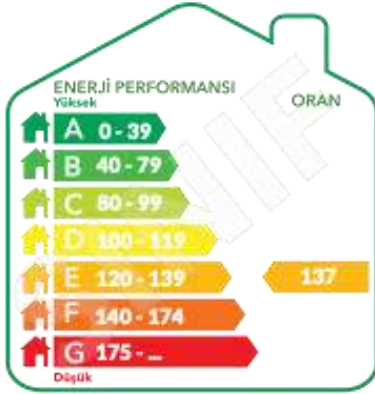
Bilgi için: Burak İNANLI  
İnş. Müh.  
Telefon No:1212





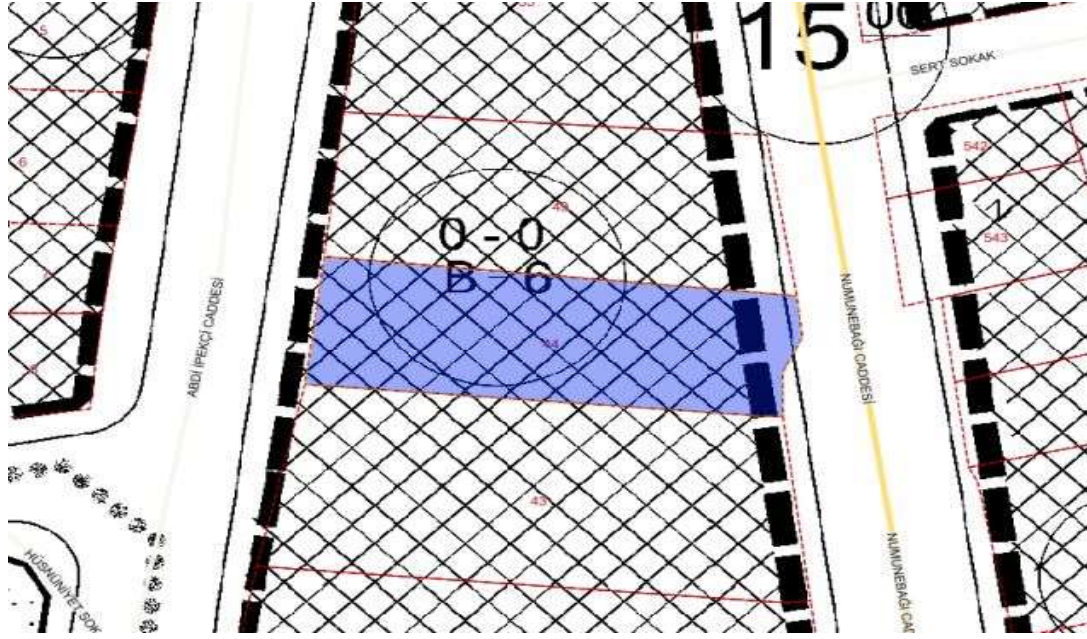
# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın   |   | Belgenin           |            | Binanın Görüntüsü  |
|---|---|--------------------|------------|--|
| Tipi:   | İdari Bina / Kamu   | Veriliş Tarihi:    | 21.12.2020 |  |
| İnşaat Ruhsat Tarihi:   | 9.3.1976  | Geçerlilik Tarihi: | 21.12.2030 |  |
| Tadilat Tarihi:   | 9.7.1987  | Performans Sınıfı: | E          |  |
| Toplam Alan:  | 2.098,87  | Emisyon Sınıfı:    | E          |  |
| Ada/Parsel/Pafta:   | 473 / 44 / 71   |                    |            |  |
| UAVT Bina No:   | 289875817   |                    |            |  |
| Adı:  | BAYRAMPAŞA Binası   |                    |            |  |
| Adresi:   | YENİDOĞAN MAH. ABDİ İPEKÇİ CAD. NO: 10<br>BAYRAMPAŞA/İSTANBUL |                    |            |  |
| Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |   |                    |            |  |



| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |   | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ |   | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---|-----------------------------------|---|--------|
|                | Birincil (kWh/yıl)        | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl) | Birincil (kWh/yıl)                | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl) |        |
| Toplam         | 222.032,12                | 143,08                                      | 0,00                              | 0,00  | E      |
| Isıtma         | 201.676,61                | 129,97                                      | 0,00                              | 0,00  | F      |
| Sıhhi Sıcak Su | 4.470,56                  | 2,88  | 0,00                              | 0,00  | D      |
| Soğutma        | 6.892,04                  | 4,44  | 0,00                              | 0,00  | B      |
| Havalandırma   | 3.062,34                  | 1,97  |                                   |   | C      |
| Aydınlatma     | 5.930,58                  | 3,82  |                                   |   | B      |
| Kojenasyon     | 0,00                      | 0,00  | 0,00                              | 0,00  | —      |
| Fotovoltaik    | —                         | —   | 0,00                              | 0,00  | —      |

| Belgenin               |               | Belge Düzenleyenin |  | Kare Kod  |
|------------------------|---------------|--------------------|--|---|
| Numarası:              | M293420064CC1 | Adı Soyadı:        | İSMAİL CALAYIR   |  |
| Veriliş Tarihi:        | 21.12.2020    | Firması:           | BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ |   |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 21.12.2030    | Sertifika No:      | Szu-34-0065  |   |
| İptal Edilen EKB No:   |               | İmza:              |  |   |



### İMAR PLAN GÖRÜNTÜSÜ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:26



#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | Kat/Mulkiyeti       | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420861            | AT Yüzölçümü(m2):              | 379.00                 |
| İl/ilçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2.NORMAL//2           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11074           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. 01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06//2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850)<br>TÜRKİYE<br>CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI<br>A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Bayrampaşa -<br>01-06-2020 14:49 -<br>6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)  |   | Bayrampaşa -<br>18-10-2017 14:02 -<br>12367 | -                           |

1 / 2



**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                 | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 528731435         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 14-07-2020 8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **34fzoQKsAon** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:26

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420862            | AT Yüzölçüm(m2):               | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /2.NORMAL//3           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11075           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır.) Tarih: -01/06//2020. Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Bayrampaşa - 01-06-2020 14:49 - 6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)   |  | Bayrampaşa - 18-10-2017 14:02 - 12367 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 528731439         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 14-07-2020 8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q5U7Qn1gD2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:28

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420863            | AT Yüzölçüm(m2):               | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /3.NORMAL//4           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11076           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06//2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Bayrampaşa - 01-06-2020 14:49 - 6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)  |  | Bayrampaşa - 18-10-2017 14:02 - 12367 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 528731441         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 14-07-2020 8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **3Lh6EWgl5L** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:30

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420864            | AT Yüzölçümü(m2):              | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /3.NORMAL//5           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11077           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06//2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Bayrampaşa - 01-06-2020 14:49 - 6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)  |  | Bayrampaşa - 18-10-2017 14:02 - 12367 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 528731444         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>14-07-2020<br>8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TJ\_XDUjj3T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:32

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420865            | AT Yüzölçüm(m2):               | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /4.NORMAL//6           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11078           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Bayrampaşa - 01-06-2020 14:49 - 6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)   |  | Bayrampaşa - 18-10-2017 14:02 - 12367 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 528731448         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 14-07-2020 8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4j8Eh0Bmry kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:32

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420866            | AT Yüzölçüm(m2):               | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /4.NORMAL//7           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11079           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Bayrampaşa - 01-06-2020 14:49 - 6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)   |  | Bayrampaşa - 18-10-2017 14:02 - 12367 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 528731450         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması: 14-07-2020 8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Ep-LHhEruV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:33

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420867            | AT Yüzölçüm(m2):               | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /5.NORMAL//8           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11080           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675 | Bayrampaşa - 01-06-2020 14:49 - 6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)   |  | Bayrampaşa - 18-10-2017 14:02 - 12367 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 528731451         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>14-07-2020<br>8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **t1PDjwLfg1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:33

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                     |                                |                        |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zemin Tipi:         | KatMülkiyeti        | Ada/Parsel:                    | 473/44                 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 97420868            | AT Yüzölçüm(m2):               | 379.00                 |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/BAYRAMPAŞA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        | MESKEN                 |
| Kurum Adı:          | Bayrampaşa          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                        |
| Mahalle/Köy Adı:    | TOPÇULAR            | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                        |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           | /5.NORMAL//9           |
| Cilt/Sayfa No:      | 112/11081           | Arsa Pay/Payda:                | 16/379                 |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 7 Katlı Betonarme Bina |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---|---|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: -T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.01/06/2020 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan işbu taşınmazın tamamının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. ) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -( Şablon: Diğer) | (SN:1850)<br>TÜRKİYE<br>CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI<br>A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Bayrampaşa -<br>01-06-2020 14:49 -<br>6114  | -                           |
| Beyan | Yönetim Planı : 12/10/2017( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)   |   | Bayrampaşa -<br>18-10-2017 14:02 -<br>12367 | -                           |

1 / 2




**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 528731452         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 0.00      | 0.00             | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>14-07-2020<br>8726 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cXyJYKqHX1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



| İl  |   | İSTANBUL                              |                          | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            |  |                    |                  |
|---|---|---------------------------------------|--------------------------|--|------------|---|--------------------|------------------|
| İlçesi  |   | BAYRAMPAŞA                            |                          |  |            |   |                    |                  |
| Mahallesi   |   | TOPÇULAR                              |                          |  |            |   |                    |                  |
| Köyü  |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |
| Sokağı  |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |
| Mevkil  |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |
| Pafta No.   | Ada No.   | Parsel No.                            | Niteligi                 | Yatılgılığı  |            | ha  | m <sup>2</sup>     | d <sup>m</sup> ² |
| 11  | 473   | 44                                    | 7.Katlı Binasıma Hissesi | 379,00 m2  |            |   |                    |                  |
| Plan Durumu   |   | Sınırı                                |                          | QR Kodu kullanılarak tapu işlemi hakkında bilgi alınabilir.  |            |   |                    |                  |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>   |   | KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> |                          | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>  |            |   |                    |                  |
| Satış Bedeli  |   | Niteligi                              |                          | Arsa Payı  | Blok No.   | Kat No.   | Bedensiz Sını. No. |                  |
| 536.000,00  |   | MERSİS                                |                          | 16/379   | -          | 4. KAT  | -                  |                  |
| Edinme Sebebi<br>Ziraat: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İsmi ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Yatırım Mevzuatına Ayar Sermaye Konulması amacıyla.<br>WON PLANI Yatırım Planı : 12/10/2020 |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |
| ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ   |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |
| Baki  |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |
| Gözetil   | Yevmiye No.   | Cilt No.                              | Sahife No.               | Sıra No.   | Tarih      | Gözetil   |                    |                  |
| Cilt No.  | 4726  | 12                                    | 1079                     |  | 14/07/2020 | Cilt No.  |                    |                  |
| Sahife No.  |  |                                       |                          |  |            | Sahife No.  |                    |                  |
| Sıra No.  |   |                                       |                          |  |            | Sıra No.  |                    |                  |
| Tarih   |   |                                       |                          |  |            | Tarih   |                    |                  |
| NOT : * Mülkiyet hakkı sorgulama ve sorgu işlemleri için tapu idaresine başvurulmalıdır.<br>** Tapu Senedi 14/07/2020 tarihinde tapu idaresinde kayıtlıdır.   |   |                                       |                          |  |            |   |                    |                  |

D.M.O. Formu (ç. 14)

Öneme Sermaye İşlemleri Kurulundan beyanname

Blok No 199



|   |  |   |                        |   |         |            |         |
|---|--|---|------------------------|---|---------|------------|---------|
| İl  |  | İSTANBUL  |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| İlçesi  |  | BAYRAMPAŞA                                      |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Mahallesi   |  | TOPÇULAR  |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Köyü  |  |   |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Sokağı  |  |   |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Mevki   |  |   |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Pafta No  |  | Ada No  | Parsel No              | Nispeti   |         | Yatığına   |         |
| 43  |  | 44  | 7 Katlı Betonarme Sıra | 179,50 m <sup>2</sup>   |         |            |         |
| Sınır   |  | Planölçülür                                     |                        | Zemin Katı No : 3742867 QK Kodu kullanılarak tapu işlemi hakkında bilgi alınabilir. |         | QR Kodu    |         |
| KAT MÜLKIYETİ   |  | <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAK |                        | <input type="checkbox"/> DEĞER MÜLK   |         |            |         |
| Satış Bedeli  |  | Nispeti   |                        | Alan Payı   |         | Blok No    | Kat No  |
| 915.000,00  |  | 9858250   |                        | 16379   |         | +          | 4388842 |
| TANIM: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİ ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Ayni Sermayeli Yatırım İşleminde, YÖN PLANI : Yatırım Planı : 12/10/2017 |  |   |                        |   |         |            |         |
| Edinme Sebebi   |  |   |                        |   |         |            |         |
| ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ   |  |   |                        |   |         |            |         |
| Sahibi  |  |   |                        |   |         |            |         |
| Gözetil   |  | Yatırımcı No                                    | Cit No                 | Sahife No   | Sıra No | Tarih      | Getiril |
| Cit No  |  | 8736  | 12                     | 11076   |         | 14/03/2023 | Cit No  |
| Sahife No   |  | Sicil Müdürlüğü Tarihli AYL                     |                        |   |         | Sahife No  |         |
| Sıra No   |  | Tic. Sicil Müdürlüğü                            |                        |   |         | Sıra No    |         |
| Tarih   |  | 14/03/2023                                      |                        |   |         | Tarih      |         |

33x0 Sayılı M.

Döner Sermaye İşlemleri Kurumunun iznini gerektirir.

Blk No 199




|   |  |   |                        |   |         |            |         |
|---|--|---|------------------------|---|---------|------------|---------|
| İl  |  | İSTANBUL  |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| İlçesi  |  | BAYRAMPAŞA                                      |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Mahallesi   |  | TOPÇULAR  |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Köyü  |  |   |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Sokağı  |  |   |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Mevki   |  |   |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |         | Fotoğraf   |         |
| Pafta No  |  | Ada No  | Parsel No              | Nispeti   |         | Yatığına   |         |
| 43  |  | 44  | 7 Katlı Betonarme Sıra | 179,50 m <sup>2</sup>   |         |            |         |
| Sınır   |  | Planölçülür                                     |                        | Zemin Katı No : 3742867 QK Kodu kullanılarak tapu işlemi hakkında bilgi alınabilir. |         | QR Kodu    |         |
| KAT MÜLKIYETİ   |  | <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAK |                        | <input type="checkbox"/> DEĞER MÜLK   |         |            |         |
| Satış Bedeli  |  | Nispeti   |                        | Alan Payı   |         | Blok No    | Kat No  |
| 915.000,00  |  | 9858250   |                        | 16379   |         | +          | 4388842 |
| TANIM: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİ ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Ayni Sermayeli Yatırım İşleminde, YÖN PLANI : Yatırım Planı : 12/10/2017 |  |   |                        |   |         |            |         |
| Edinme Sebebi   |  |   |                        |   |         |            |         |
| ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ   |  |   |                        |   |         |            |         |
| Sahibi  |  |   |                        |   |         |            |         |
| Gözetil   |  | Yatırımcı No                                    | Cit No                 | Sahife No   | Sıra No | Tarih      | Getiril |
| Cit No  |  | 8736  | 12                     | 11076   |         | 14/03/2023 | Cit No  |
| Sahife No   |  | Sicil Müdürlüğü Tarihli AYL                     |                        |   |         | Sahife No  |         |
| Sıra No   |  | Tic. Sicil Müdürlüğü                            |                        |   |         | Sıra No    |         |
| Tarih   |  | 14/03/2023                                      |                        |   |         | Tarih      |         |

33x0 Sayılı M.




Döner Sermaye İşlemleri Kurumunun iznini gerektirir.

Blk No 199





|  |   |             |                        |   |                       |
|--|---|-------------|------------------------|---|-----------------------|
| İl   |   | İSTANBUL    |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |                       |
| İlçesi   |   | BAYRAMPAŞA  |                        |   <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                       |
| Mahallesi  |   | TOPÇULAR    |                        |   |                       |
| Köyü   |   |             |                        |   |                       |
| Sokağı   |   |             |                        |   |                       |
| Mevkii   |   |             |                        |   |                       |
| Pafta No.  | Ada No.   | Parçesi No. | Nispeti                |   | Yüzölçümü             |
| 71   | 473   | 44          | T Katlı Betonarme Bina |   | 379,00 m <sup>2</sup> |
| Sınır  |   |             |                        |   |                       |
| Planölçülüz  |   |             |                        |   |                       |
| Zemin Katman No : 9743867 (Kilolu kullananlık tapu haritası kullanılmaktadır)  |   |             |                        |   |                       |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İTTİFAKI <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>                                    |   |             |                        |   |                       |
| Satış Bedeli   |   | Nispeti     |                        | Arsa Payı   | Blok Kat. Sığması     |
| 111.000,00   |   | MİSKİN      |                        | 10/30   | + 1 KATMAN            |
| Tapu ve T.C. CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İZRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescir Şirketleri Ayrı Şemaye Kayıtlıdır. |   |             |                        |   |                       |
| YÖN PLANI : Tescir Planı : 12/10/2017  |   |             |                        |   |                       |
| Etilme Sebabi  |   |             |                        |   |                       |
| İZRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tapu   |   |             |                        |   |                       |
| Sahibi   |   |             |                        |   |                       |
| Geçerli  | Yeniye No.  | Cit No.     | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarih                 |
| Cit No.  | 426   | 112         | 1000                   |   | 14/9/2020             |
| Sahife No.   |  |             |                        |   | Sahife No.            |
| Sıra No.   |   |             |                        |   | Sıra No.              |
| Tarih  |   |             |                        |   | Tarih                 |
| NOT : * Ekimden önce tapu haritası ile ilgili tapu haritası kullanılmaktadır.  |   |             |                        |   |                       |

DİM D Beem İy. Mz. Diğer Şemaye İptimali Tasarım Tasarımına.     Blok No **199**

|  |   |             |                        |   |                       |
|--|---|-------------|------------------------|---|-----------------------|
| İl   |   | İSTANBUL    |                        | Türkiye Cumhuriyeti   |                       |
| İlçesi   |   | BAYRAMPAŞA  |                        |   <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |                       |
| Mahallesi  |   | TOPÇULAR    |                        |   |                       |
| Köyü   |   |             |                        |   |                       |
| Sokağı   |   |             |                        |   |                       |
| Mevkii   |   |             |                        |   |                       |
| Pafta No.  | Ada No.   | Parçesi No. | Nispeti                |   | Yüzölçümü             |
| 71   | 473   | 44          | T Katlı Betonarme Bina |   | 379,00 m <sup>2</sup> |
| Sınır  |   |             |                        |   |                       |
| Planölçülüz  |   |             |                        |   |                       |
| Zemin Katman No : 9743867 (Kilolu kullananlık tapu haritası kullanılmaktadır)  |   |             |                        |   |                       |
| KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İTTİFAKI <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>                                    |   |             |                        |   |                       |
| Satış Bedeli   |   | Nispeti     |                        | Arsa Payı   | Blok Kat. Sığması     |
| 111.000,00   |   | MİSKİN      |                        | 10/30   | + 1 KATMAN            |
| Tapu ve T.C. CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İZRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescir Şirketleri Ayrı Şemaye Kayıtlıdır. |   |             |                        |   |                       |
| YÖN PLANI : Tescir Planı : 12/10/2017  |   |             |                        |   |                       |
| Etilme Sebabi  |   |             |                        |   |                       |
| İZRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tapu   |   |             |                        |   |                       |
| Sahibi   |   |             |                        |   |                       |
| Geçerli  | Yeniye No.  | Cit No.     | Sahife No.             | Sıra No.  | Tarih                 |
| Cit No.  | 426   | 112         | 1000                   |   | 14/9/2020             |
| Sahife No.   |  |             |                        |   | Sahife No.            |
| Sıra No.   |   |             |                        |   | Sıra No.              |
| Tarih  |   |             |                        |   | Tarih                 |
| NOT : * Ekimden önce tapu haritası ile ilgili tapu haritası kullanılmaktadır.  |   |             |                        |   |                       |

DİM D Beem İy. Mz. Diğer Şemaye İptimali Tasarım Tasarımına.     Blok No **199**

|  |  |                            |            |   |          |   |                    |
|--|--|----------------------------|------------|---|----------|---|--------------------|
| İli  |  | İSTANBUL                   |            | Türkiye Cumhuriyeti   |          | Fotoğraf  |                    |
| İlçesi   |  | BAYRAMPAŞA                 |            |  |          | TAPU SENEDİ   |                    |
| Mahallesi  |  | TOPÇULAR                   |            |   |          |   |                    |
| Köyü   |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Sokağı   |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Mevkii   |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Pafta No.  |  | Ada No.                    | Parşel No. | Niteliği  |          | Yüzölçümü   |                    |
| T1   |  | 473                        | 44         | 7 Kati Tekmaras İlaa  |          | 379,60 m2   |                    |
| Planlı Durum   |  | Ziraat Sicil No : 97425668 |            | QR Kodu kodlanarak tapu işlemi hakkında bilgi alınabilir.                         |          |  |                    |
| KAT MÜLKİYETİ  |  | KAT İHTİFAZ                |            | SEVRE MÜLK  |          |   |                    |
| Satış Bedeli   |  | Niteliği                   |            | Arsa Payı   | Blok No. | Kat No.   | İnşaatın Durum No. |
| 880.000,00   |  | NİSİSİZ                    |            | 16379   |          | 11080M2   | 8                  |
| TANIMLA TÜRKEYİ: CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİM ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Türetir Şirketler Arası Sermaye YON FLAKS Yatırım Planı : 12/18/2013 |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Edilme Bedeli  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Seri No  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Gözetil  |  | Yatırıya No.               | CR No.     | Sahle No.   | Sıra No. | Tarih   | Çiftel             |
| Çift No.   |  | 806                        | 02         | 1101  |          | 14/07/2019  | Çift No.           |
| Sahle No.  |  |                            |            | Süleyman Öksüm<br>Yetki Mühür Yerleşim 3  |          | Seri No.  |                    |
| Sıra No.   |  |                            |            |   |          | Sıra No.  |                    |
| Tarih  |  |                            |            |   |          | Tarih   |                    |
| DİĞER SERMAYE PİYASASI KURULU TARAFINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ALANINDAKİ  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| <b>"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"</b> olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Doruk KARŞI<br>Genel Sekreter  |  |                            |            |   |          |   |                    |
| Şinasi BAYRAKTAR<br>Başkan   |  |                            |            |   |          |   |                    |



## 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



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



**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. Nezat 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.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



 **TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

**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 KARŞI  
Genel Sekreter

  
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