



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

RAPOR NO.....: 14

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi üzerinde, 969 ada 74 parselde yer alan “Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ...: **81.130.000,00-TL (SEKSENBİRMİLYÜZOTUZBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER...: **95.733.400,00TL (DOKSANBEŞMİLYONEDİYÜZOTUZÜÇBİNDÖRTYÜZ-TÜRK LİRASI)**

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

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.12.2021/ 14
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi üzerinde, 969 ada 74 parselde yer alan “Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müstemil Han” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan resmi imar durum bilgi başvurusuna yapılan cevaba göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre Geleneksel Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Kısmen Hmax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu, eski eser komşuluğu bulunduğundan dolayı herhangi bir yapılaşmada KUDEB biriminden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Projesine göre bodrum kat, zemin kat ve asma katta yol cephesinden bakıldığında sağ cephedeki ilk aydınlık alanında 16’şar m2 büyüme yapıldığı ve iç hacimlerde değişiklikler yapıldığı görülmüştür. Projesinden farklı yapılan imalatlar basit tadilat ile uygun hale getirilebilir niteliktedir. Konu mülkün yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine etki edecek mahiyette değildir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	81.130.000 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

İÇİNDEKİLER

1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

- 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ
- 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER
- 3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI
- 5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER
- 5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI

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

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

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

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

1.2. 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 getiriye 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

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi, 969 ada 74 parselde yer alan, Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müstemil Han'ın 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 5-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	FATİH	ADA	969	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	24496219	PARSEL	74	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ŞEYHMEHMET GEYLANİ	ALANI (m ²)	491.50	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	KAGIR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASINI MÜŞTEMİL HAN		
MEVKİİ	-	CİLT	2	SAYFA	249
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi caddesi üzerinde yer alan 969 ada, 74 parsel nolu Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han'dır. Konu mülke ulaşım için, Sirkeci marmaray durağı batısındaki Hamidiye caddesinde batı yönde 250m ilerledikten sonra sağa dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Şeyhülislam Hayriefendi caddesine başlanılır ve 30m sonra sağda konumlu 12 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke konu mülke ulaşılır.

Konu mülke yakın konumda Eminönü Yeni Camii, Eminönü Tramvay Durağı, Sirkeci Feribot Durağı, PTT Avrupa Yakası Başmüdürlüğü bulunmaktadır. Konu mülkün kuzeybatı cephesinde yakın konumda tramvay hattı bulunmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı ticari nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ve Fatih Eminönü istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.016300 B: 28.973500) 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 : 29.06.1963-
- RUHSAT TARİH VE NO : 05.07.1963-2923
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 04.12.1964-6901

Açıklama: Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 29.06.1963 tarih bila sayılı mimari projesi ve 24.01.1986 tarih bila sayılı 3. 4. 5. 6. ve çekme kat iç tadilatı için düzenlenmiş tadilat mimari projesi görülmüştür. Belediye arşiv dosyasında yapılan dijital incelemede 04.12.1964 tarih 6901 sayılı bodrum, zemin, asma, 6 normal kat, çekme katlı binanın çekme katında yapılan dahili tadilatın tamamlandığına ve kullanılabileceğine dair yapı muayene raporu görülmüştür. Dosyasında ruhsatına rastlanılmamıştır, ruhsat bilgisi Yapı Muayene Raporundan elde edilmiştir. 03.01.1986 tarihli İmar ve Planlama Müdürlüğü yazısında Taşkınhan'ın mahalinde tetkik edildiği, yapılan tamiratla ilgili 08.11.1985 tarih 9046 sayılı ruhsatlarının mevcut olduğu ancak ruhsat hilafına handaki bölümlerin kaldırılarak tek bağımsız hale getirildiği ifade edilmiştir. 09.08.2011 tarihli Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu yazısında basit onarım kapsamında tadilat izni istenildiği, Onarım Ön İzin Belgesi düzenlendiği 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

Beyanlar Hanesinde ;

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

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

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 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fatih Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	04.10.2012
TAKS	Taks bulunmamaktadır.	YÜKSEKLİK (H)	9.50m
KAKS	Kaks bulunmamaktadır.	EMSAL	Emsal Bulunmamaktadır.
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	Kurula sunulacak avan projeye göre belirlenecektir.	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Geleneksel Ticaret	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	19.10.2021-E.355499
PARSELİN TERKLERİ	Parselin terki bulunmamaktadır.		
AÇIKLAMALAR	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan resmi imar durum bilgi başvurusuna yapılan cevaba göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre Geleneksel Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Kısmen Hmax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu, eski eser komşuluğu bulunduğundan dolayı herhangi bir yapılaşmada KUDEB biriminden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.		

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

Değerleme konusu gayrimenkulün belediye dosyasında 8.12.1977 tarihli 28-34 kapı numaralı dükkan önüne vitrininin büyütüldüğüne dair yapı tatil tutanağı görülmüştür. Yerde yapılan incelemede bu durumun bulunmadığı ve yapı tatil tutanağının hükmünün kalmadığı tespit edilmiştir. Bunun haricinde dosyasında yıkım kararı, riskli yapı vb. herhangi bir karara veya olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için belediye arşiv dosyasında 29.06.1963 tarih bila sayılı mimari projesi ve 24.01.1986 tarih bila sayılı 3. 4. 5. 6. ve çekme kat iç tadilatı için düzenlenmiş tadilat mimari projesi görülmüştür. 04.12.1964 tarih 6901 sayılı bodrum, zemin, asma, 6 normal kat, çekme katlı binanın çekme katında yapılan dahili tadilatın tamamlandığına ve kullanılabileceğine dair yapı muayene raporu görülmüştür. Dosyasında ruhsatına rastlanılmamıştır, ruhsat bilgisi Yapı Muayene Raporundan elde edilmiştir. 09.08.2011 tarihli Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu yazısında basit onarım kapsamında tadilat izni istenildiği, Onarım Ön İzin Belgesi düzenlendiği belirtilmiştir. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış 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 kanunu 29.06.2001 tarihli yapı denetim kanunundan önce inşaa edilmiş olması nedeniyle yapı denetie tabii olmamıştır.

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

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

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

21.12.2020 Tarihi M29347C6AC0EB belge numaralı D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür. İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihî yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımada'nın eski Eminönü ilçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere

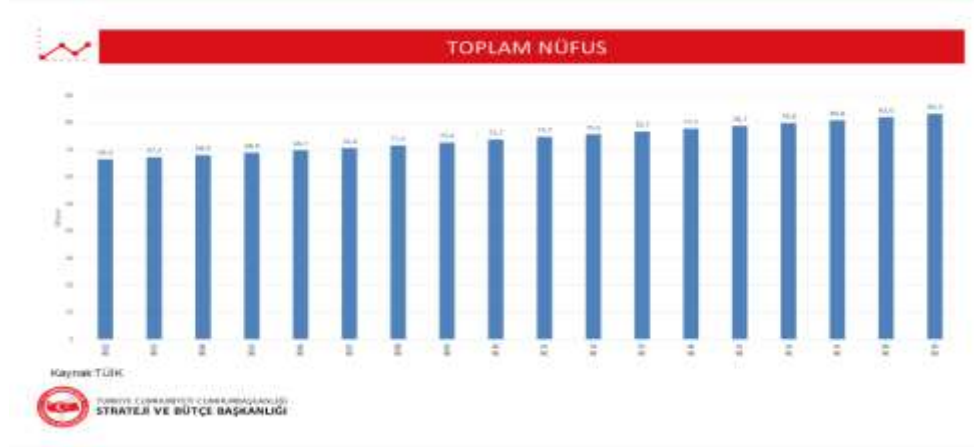
dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır. Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

Eminönü, İstanbul'un bir semtidir. İstanbul'un Tarihî yarımada olarak bilinen kısımda, Haliç'in batısında yer alır. 7 Mart 2008 tarihine kadar ilçe belediyesi olan Eminönü bu tarihte lağvedilerek kanunla Fatih ilçesine bağlanmıştır. Bütünüyle İstanbul kentinin tarihi çekirdeği olan sur içinde yer alır ve merkezi alanın en canlı bölgelerinden birini oluşturur. Osmanlı döneminde Deniz Gümrüğü ve Gümrük Eminliğinin burada bulunması sebebiyle Eminönü adını almış, Fatih ilçesiyle birlikte cumhuriyetin ilk yıllarında İstanbul'un merkezi ilçesi olmuştur. İlçe olduğu dönemde yüzölçümü bakımından Adalar'ın ardından İstanbul en küçük ilçesiydi. Nüfusu 1955 yılına kadar artmaya devam eden Eminönü'nün önemli semtleri, zamanla konut alanı olmaktan çıkıp, ticaret bölgesine dönüşünce, nüfus da azalma sürecine girmiştir. 1990 yılında 83.444 olan nüfusu, son nüfus sayımında 55.548 olarak tespit edilmiştir. Yüzölçümü 5 km²'dir. İstanbul'un Haliç girişinde, kentin kurulduğundan bugüne var olan limanın, Sirkeci'yle birlikte önemli bir bölümünü Eminönü semti oluşturmaktadır. Kent yaşamının önemli bir odağı olduğu kadar, dünyanın en önemli limanlarından birinin merkezi olan bu semt, Unkapanı yolu üzerinde yer alan İstanbul Ticaret Üniversitesi'nin Eminönü Kampüsü'nden başlayıp İstanbul Ticaret Odası'nın binası ile devam eden ve Sirkeci'ye kadar uzanan kıyı şeridi ve onun hemen arkasındaki çarşı bölgesini kapsamaktadır.

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

Demografik Veriler

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



Ekonomik Veriler

Büyüme

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

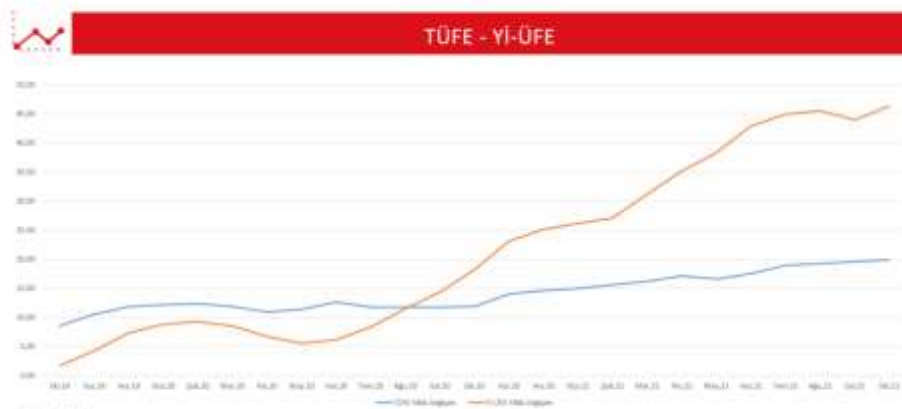
1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

TÜFE - Yi-ÜFE



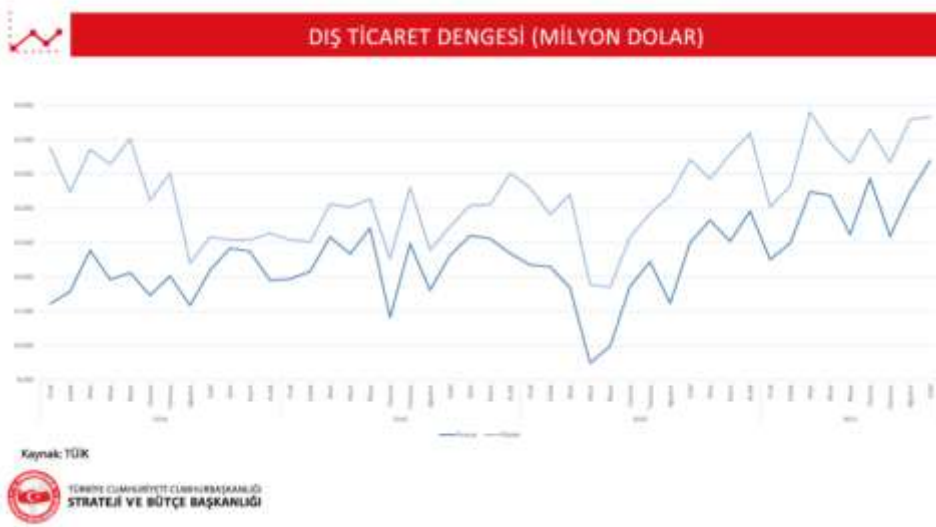
İstihdam

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



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

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



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹									
15.11.2021									
	8.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
							(Baz Puan)		
Ticari Kredi	16,7	19,8	20,1	18,7	18,5	-14	-150	-109	183
Ticari Kredi ²	16,8	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-119	261
Tüketici Kredisi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredisi ²	18,1	21,2	23,8	23,9	23,7	-27	-19	243	508
İhtiyaç Kredisi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,3	22	13	55	318
İhtiyaç Kredisi ²	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Taahhüt Kredisi	18,6	18,6	21,3	20,3	21,8	143	40	536	317
Konut Kredisi	15,8	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-66	-140	166
TL Mevduat ³	11,9	15,9	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-38	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Ağun, 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 ¹									
15.11.2021									
	8.11.2020	31.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
(Milyar TL)	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
							(Yüzde)		
Toplam Kredi	3.696,8	3.575,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,6
YP ²	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	3.455,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.557,6	1.546,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YP	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,6	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsli)	240,0	258,5	257,0	256,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: BODK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

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

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi Hobyar Mahallesi 969 Ada 74 Parsel nolu Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han'dır. Konu mülk 491.50m² parsel alanına sahiptir. Konu parsel üzerinde 29.06.1963 tarih bula sayılı mimari projesine göre bodrum (434m²) + zemin (434m²) + asma (316m²) + 6 normal (389m² x 6 = 2334m²) + çekme(289m²) katlı toplam 3807m² alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca projesine göre ve yerinde 13m² alanlı teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede projesine aykırı olarak bodrum kat, zemin kat ve asma katta yol cephesinden bakıldığında sağ cephedeki ilk aydınlık alanında 16'şar m² büyüme yapıldığı ve iç hacimlerde değişiklikler yapıldığı görülmüştür. Projesine göre bodrum katta kömürlük alanları, makine dairesi, kalorifer bölümü, malzeme holü, kiralık kasalar bölümü, depo düzenindedir. Zemin katta dükkan, banka, danışma bölümü, han girişi, banka girişi, lavabolar düzeninde, asma katta dükkan ara katı, hol, lavabolar düzeninde, 1. normal katta bürolar, depolar, danışma ve halkla ilişkiler bürosu, lavabo-wc düzeninde, 2. normal katta nakliyat servisi, pazarlama servisi, tahsilat ve acentelikler bölümü, kasa dairesi, muhasebe müdürü odası, muhasebe bölümü, müşteri holü, lavabo-wc düzeninde, 3. normal katta kaza servisi, makine montaj servisi, hayat servisi, yangın servisi, müdür odaları, müşteri holü ve wc'ler düzeninde, 4. normal katta toplantı odası, umum müdür sekreterliği, umum müdür odaları, bekleme alanı, yönetim kurulu başkanı odası, müdür muavini odaları, hukuk müşaviri odası, denetim kurulu odası, sekreter yazı işleri odası, fotokopi, santral odaları ve wc'ler düzeninde, 5. normal katta arşiv bölümü, kırtasiye bölümü, lavabo-wc düzeninde, 6. normal katta yemekhane, yemek salonu ve wc'ler düzeninde, çekme katta arşiv bölümleri düzenindedir. 24.01.1986 tarihli projede ise 3. normal kat müdür odaları, ithalat ihracat bölümü, arşiv, ofisler, lavabo ve wc düzeninde, 4. normal kat avukat odaları, memur odaları, arşiv, ofisler, lavabo ve wc düzeninde, 5. normal katta muhaberat bölümleri, ofisler, arşiv, lavabo ve wc düzeninde, 6. normal katta analiz, istihbarat servisi, muhasebe bölümü, müdür yardımcısı odaları, arşiv, lavabo ve wc düzeninde, çekme katta yemekhane, servis odası düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede ise bodrum katta soyunma odaları, atık odaları, dinlenme bölümü, muhasebat odası, muhasebat deposu ve depolar bulunmaktadır. Zemin kat lobi, banka şubesi, müşteri holü, arşiv depo, arşiv bölümleri, gişe, sistem odası düzeninde, asma kat toplantı odası, müdür odası, ofisler, sistem odası, wc, mutfak ve depo düzeninde, 1. normal kat sistem odası, pazarlama bölümü, iletişim bölümü, wc'ler düzeninde, 2. normal kat kurumsal girişimcilik bölümü, leasing bölümü, mutfak ve wc'ler düzeninde, 3. normal kat operasyon bölümü, toplantı bölümü, mescit, abdesthane ve wc'ler düzeninde, 4. normal kat kurumsal tahsis bölümü, ofis, proje ve yatırım bölümü ve wc düzeninde, 5. normal kat ofisler, toplantı bölümleri, wc'ler düzeninde, 6. normal kat müdür odaları, toplantı bölümleri, ofisler ve wc'ler düzeninde, çekme kat toplantı odası, servis bölümü, danışman odası, danışman kurulu odası, doktor odası ve wc düzenindedir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama camlı otomatik kapıdır, iç kapılar ahşap doğrama ve camlı alüminyum doğramadır. Yerler seramik kaplama, ofis ve toplantı bölümlerinde halı kaplıdır. Pencerele alüminyum-pvc doğramadır.

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

Yerinde yapılan incelemede projesine aykırı olarak bodrum kat, zemin kat ve asma katta yol cephesinden bakıldığında sağ cephedeki ilk aydınlık alanında 16'şar m² büyüme yapıldığı ve iç hacimlerde değişiklikler yapıldığı görülmüştür.

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

Konu mülkün yerinde yapılan incelemesinde kullanım durumuna göre değişiklikler yapıldığı görülmüş olup, bu değişikliklerin basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebilecek durumda olduğu ve yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi Hobyar Mahallesi 969 Ada 74 Parsel nolu Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han'dır. Yerinde yapılan incelemede ticari bina olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

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



Arsa Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 304 ada 25 parsel numaralı, Cemal Nadir sokak üzerinde otel yapmaya müsait olduğu söylenen, T2 Ticaret alanı lejantına sahip terki bulunan 326m2 alanlı arsa için istenen değer: 22.600.000-TL (m2 birim değeri: 69.325-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumdur. **Emlak Ofisi** Tel: 0535 573 64 13

Bina emsalleri

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 416 ada 5 parsel numaralı ticaret alanı lejantına sahip HMax: 9.50m. yapılaşma şartlarına sahip 43,50 m2 arsa üzerinde, 330m2 alanlı 6 katlı yapı için istenen değer: 60.000.000-TL (m2 birim değeri: 181.818-TL/m2) **Emlak Ofisi:** 0533 542 93 93

(Bina değeri : 330 m2 x 2.500 TL/m2 x 1,60(Girişimci karı %60) = 1.320.000 TL, ; Arsa birim değeri : (60.000.000 TL -1.320.000 TL)/43,50 m2 =1.348.966 TL/m2

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, tramvay durağına yakın, 5600m2 alanlı 7 katlı yapı için istenen değer: 170.000.000-TL (m2 birim değeri: 30.357-TL/m2) **Emlak Ofisi:** 0532 383 74 83

EMSAL 4: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, 466m2 arsa üzerinde, 1694m2 alanlı 7 katlı yapı için istenen değer: 37.200.000-TL (m2 birim değeri: 21.960-TL/m2) **Emlak Ofisi:** 0532 676 44 42

(Bina değeri : 1694 m2 x 1.700 TL/m2 x 1,20(Girişimci karı %60) = 3.450.000 TL,; Arsa birim değeri : (37.200.000 TL -3.450.000 TL)/466 m2 =72.425 TL/m2

EMSAL 5: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, 1000m2 alanlı 8 katlı yapı için istenen değer: 24.000.000-TL (m2 birim değeri: 24.000-TL/m2) **Emlak Ofisi:** 0553 711 73 25

Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 6: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, bodrum katı 40m2, giriş katı 40m2, 1. katı 40m2, toplam 120m2 alanlı dükkan için istenen değer: 3.000.000-TL (m2 birim değeri: 42.857-TL/m2) (Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 40m2/4 + Zemin Kat: 40m2, 1. Kat: 40m2/2 = 70m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 604 78 72

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda aynı cadde 35,50 m2 arsa alanı üzerine 35,5 m2 zemin kat 35,5 m2 1.kat, 35,5 çatı katı toplam 106,5 alanlı bina/dükkan için istenen değer: 10.500.000-TL (Zemine indirim : 35,5 + 35,5/2 + 35,5/3 = 65 m2 ; m2 birim değeri: 161.538-TL/m2) **Ofisi** Tel: 0532 446 33 11

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, 4. katta 7 ofisin birleşmesiyle oluşan 189m2 alanlı ofis için istenen değer: 1.600.000-TL (m2 birim değeri: 8.466-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 430 18 76

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, eski binada 3. katta 1+0 80m2 alanlı ofis için istenen değer: 1.200.000-TL (m2 birim değeri: 15.000 TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (530) 042 28 58

Kiralık Bina Emsalleri

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda, düşük şerefiyeli Ankara caddesi üzerinde, 7 katlı, 25 yıllık 350m2 alanlı bina için aylık 30.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 85,71-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0545 793 71 90

EMSAL 11: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, 3 katlı, 40 yıllık 330m2 alanlı bina için aylık 35.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 106,06-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumdadır. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 120 23 46

EMSAL 12: Konu mülke yakın konumda, 3 katlı, 30 yıllık 120m2 alanlı bina için aylık 12.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 100-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumdadır. **Sahibinden** Tel: 0532 360 25 60

Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 13: Konu mülke yakın konumda Mimar Kemalettin Caddesinde eski binada içi tadilatlı 66 m2 giriş 43 m2 asma kat 44 m2 deposu olan toplam 153 m2 dükkan için istenen kira değeri: 32.000 TL **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 361 80 16 (Zemine indirgenmiş alan : 66+ 43/2 + 44/3 = 102 m2 ; m2 birim değeri : 313 TL/m2)

EMSAL 14: Konu mülke göre şerefiyeli konumda 50 m2 bodrum 50 m2 giriş 50 m2 üst kat toplam 150 m2 dükkan için istenen kira değeri 65.000 TL (Zemine indirgenmiş alan : 50+ 50/2 + 50/3 = 92 m2 ; m2 birim değeri : 706 TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 672 41 90

EMSAL 15: Konu mülke yakın konumda eski binada ara katta içi tadilatlı 180 m2, 4+1 deniz manzaralı ofis için istenen kira değeri: 10.000 TL **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 176 49 6916 (m2 birim değeri : 55,55 TL/m2)

EMSAL 16: Konu mülke yakın konumda Büyük Postane Caddesinde 4. katta brüt 49 m2, 1+0 bakımlı ofis için istenen kira değeri: 4.500 TL **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 348 18 75 (m2 birim değeri : 91,84 TL/m2)

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 1	22.600.000	326	69.325	75%	0%	0%	0%	-5%	115.253
Emsal 2	58.680.000	43,5	1.348.966	-80%	0%	0%	-10%	-10%	218.532
Emsal 4	33.750.000	466	72.425	40%	0%	0%	0%	-9%	92.269
								Ortalama	142.018

***Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 142.018 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 2	60.000.000	330	181.818	-80%	-10%	-5%	31.091
Emsal 3	170.000.000	5600	30.357	-20%	0%	-15%	20.643
Emsal 4	37.200.000	1694	21.960	40%	0%	-9%	27.977
Emsal 5	24.000.000	1000	24.000	15%	0%	-15%	23.460
						Ortalama	25.793

***Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 25.793TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 10	30.000	350	86	25%	0%	-7%	100
Emsal 11	35.000	330	106	15%	0%	-5%	116
Emsal 12	12.000	120	100	15%	0%	-5%	109
						Ortalama	108

***Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 108 TL/m² hesaplanmıştır.**

DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 6	3.000.000	70	42.857	95%	-35%	-5%	51.605
Emsal 7	10.500.000	65	161.538	-10%	-50%	-10%	65.423
						Ortalama	58.514

***Satılık dükkân emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri ~ 58.514 TL/m² hesaplanmıştır.**

OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 8	1.600.000	189	8.466	25%	0%	-5%	10.053
Emsal 9	1.200.000	80	15.000	10%	0%	-10%	14.850
						Ortalama	12.451

***Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri ~ 12.451 TL/m² hesaplanmıştır.**

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 13	32.000	102	314	10%	0%	-5%	328
Emsal 14	65.000	92	707	-50%	0%	-9%	321
						Ortalama	325

***Kiralık dükkân emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri ~325 TL/m² hesaplanmıştır.**

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 15	10.000	180	56	55%	0%	-3%	84
Emsal 16	4.500	49	92	0%	0%	-5%	87
						Ortalama	85

***Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri ~ 85 TL/m² hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 25.793 TL/m2 olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
BİNA	3807	25793	98.193.950,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			98.195.000,00 TL

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

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 3807 m2 olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de belirtilen 3C sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 2.480 TL/m2 kabul edilmiştir.

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	491,50	142.018	69.801.847,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	3807	2.480	9.441.360,00
GİRİŞİMCİ KARI (%40)	3807		3.776.544,00
YIPRANMA MİKTARI (~%20)	3807		- 1.888.272,00
TOPLAM YASAL DEĞER			81.131.479,00
YUVARLAMA			81.130.000,00

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

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

*Konu mülk ile aynı bölgede Sirkeci meydanda 40 yıllık 6 katlı toplam 330 m2 mevcutta aylık 250.000 TL kira getirisi olduğu belirtilen bina için istenen değer : 70.000.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0 (532) 408 15 61
Amortisman süresi : 70.000.000 TLx0,90 (% 10pazarlık)/ 250.000 TL = 252 ay

Kapitalizasyon Süresi : Yapılan araştırma sonucu kapitalizasyon oranının 252 ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama kira birim değeri yaklaşık ~ 108 toplam kira değeri 412.115-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	434	56	24.305,00 TL
Zemin Kat	434	325	141.050,00 TL
Asma Kat	316	140	44.240,00 TL
1. Kat	389	120	46.680,00 TL
2. Kat	389	85	33.065,00 TL
3. Kat	389	85	33.065,00 TL
4. Kat	389	85	33.065,00 TL
5. Kat	389	56	21.785,00 TL
6. Kat	389	56	21.785,00 TL
Çekme Kat	289	45,25	13.075,00 TL
TOPLAM	3807	108	412.115,00 TL
Yuvarlama			410.000,00 TL

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	252 AY
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli: 410.000,00TL Yıllık kira bedeli 4.920.000,00 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	252 Ay x 410.000 TL = ~103.320.000,00 TL

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

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

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

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

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

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülkün yer aldığı bölge tarihi bölge olması, taşınmazların tadil edilerek kullanılıyor olması, boş arsa bulunmaması gibi etkenler dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımının ticari mülk/ bina olarak en etkin ve en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz “Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han” vasfında olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

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

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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han” vasfında olup kullanım niteliği binadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

“Değerleme konusu taşınmaz, 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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

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

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Rakamla; 81.130.000,00-TL ve Yazıyla; (SEKSENBİRMİLYONYÜZOTUZBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 81.130.000,00-TL + KDV(%18) 14.603.400,00-TL = 95.733.400,00-TL 'dir.

Usd Kurundan Değeri; 6.894.998,51- 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
Süleyman ÖKSÜM	Serhat Bozan	Faruk BOZAN
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

14 EKLER

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



ANA GAYRİMENKUL



BODRUM KAT



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT

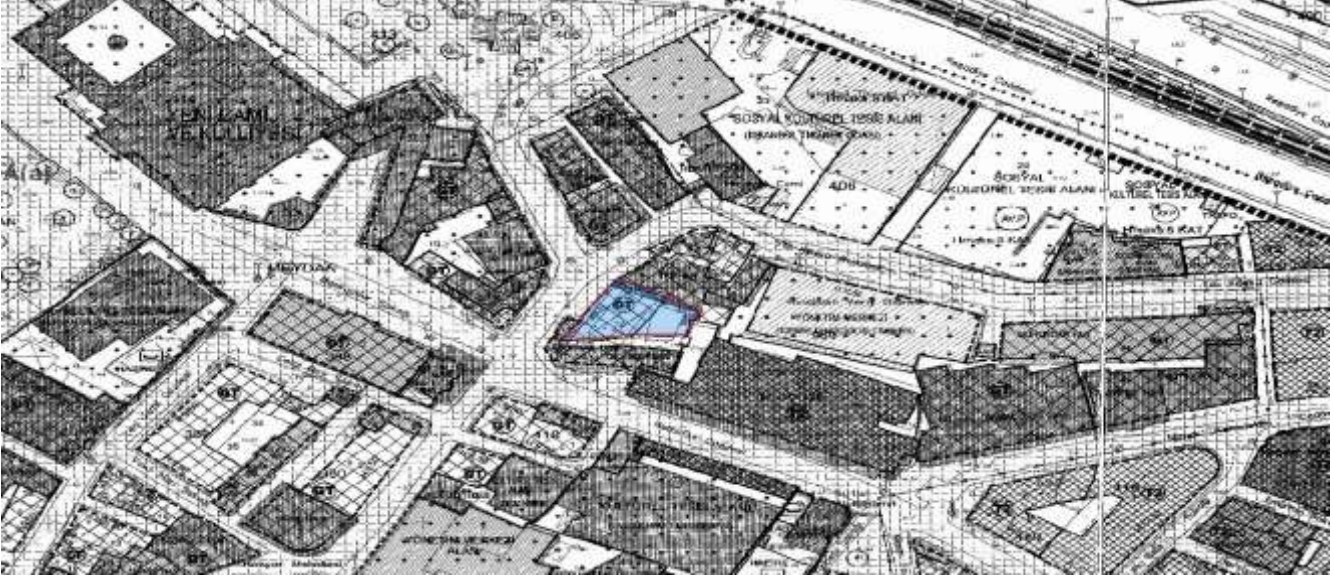


NORMAL KAT

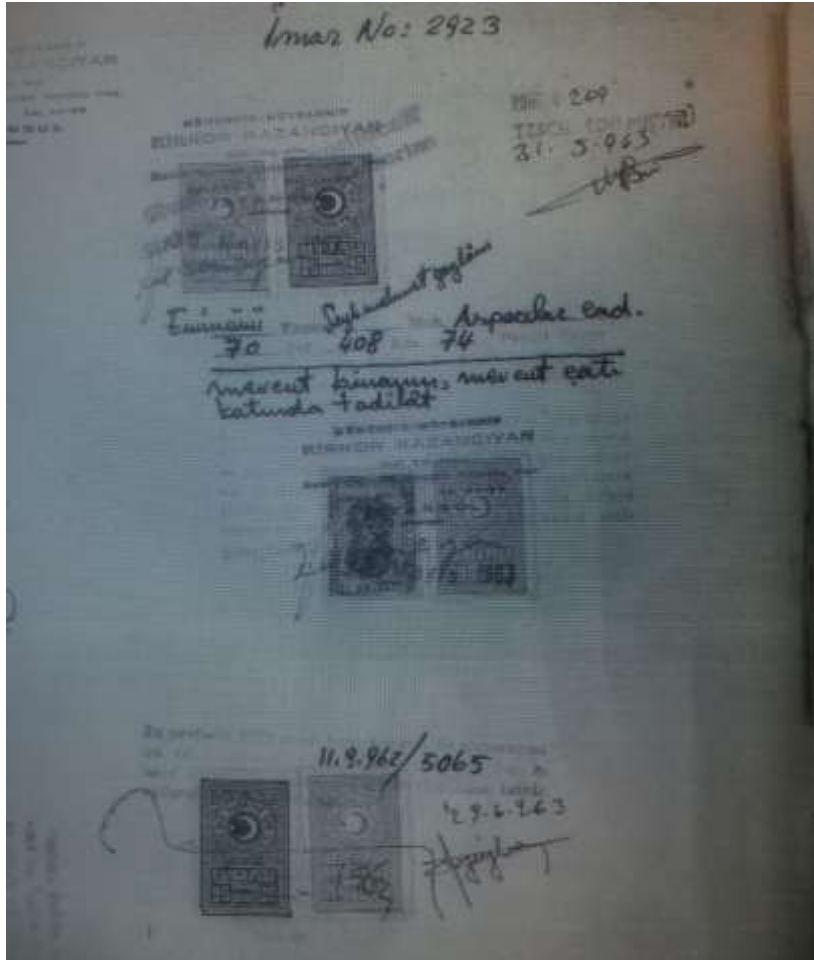


ÇATI KATI

İMAR PLANI



PROJE RESİMLERİ



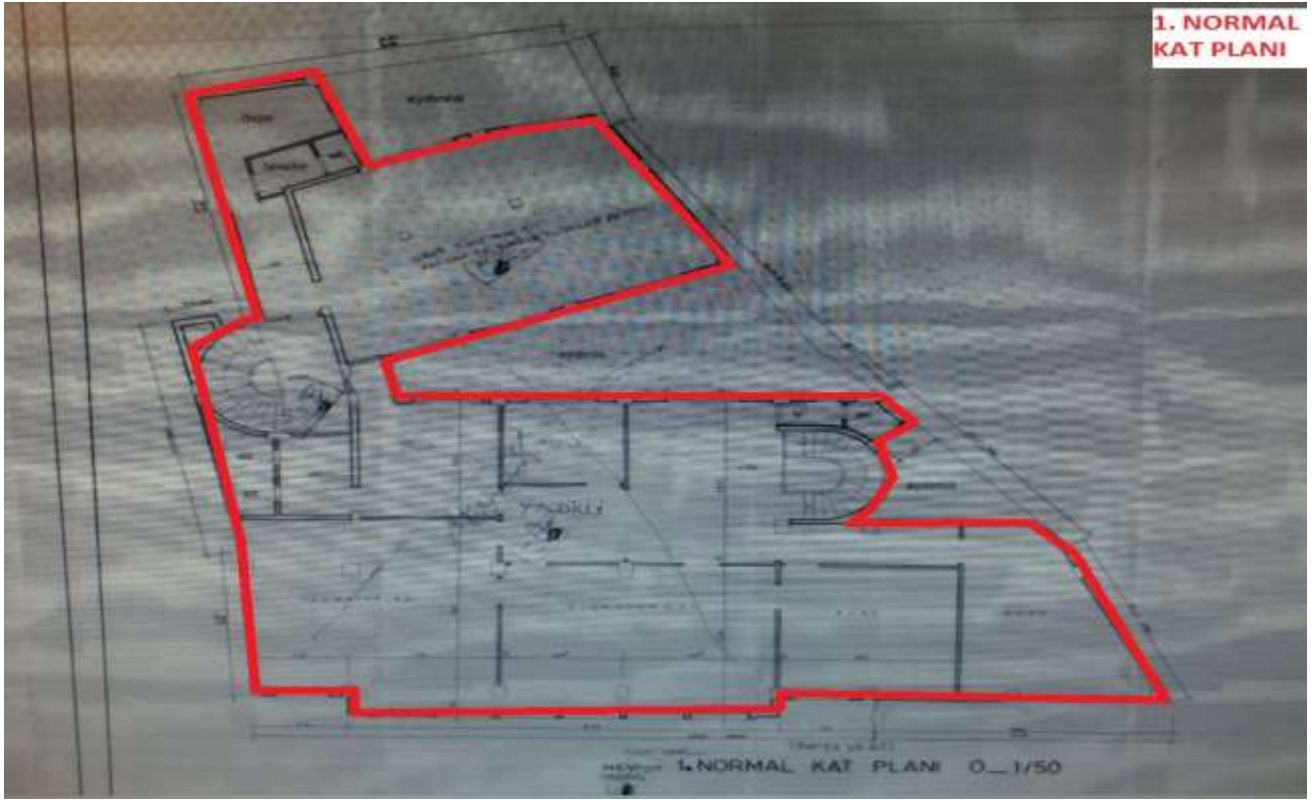
PROJE KAPAĞI ONAY KISMI



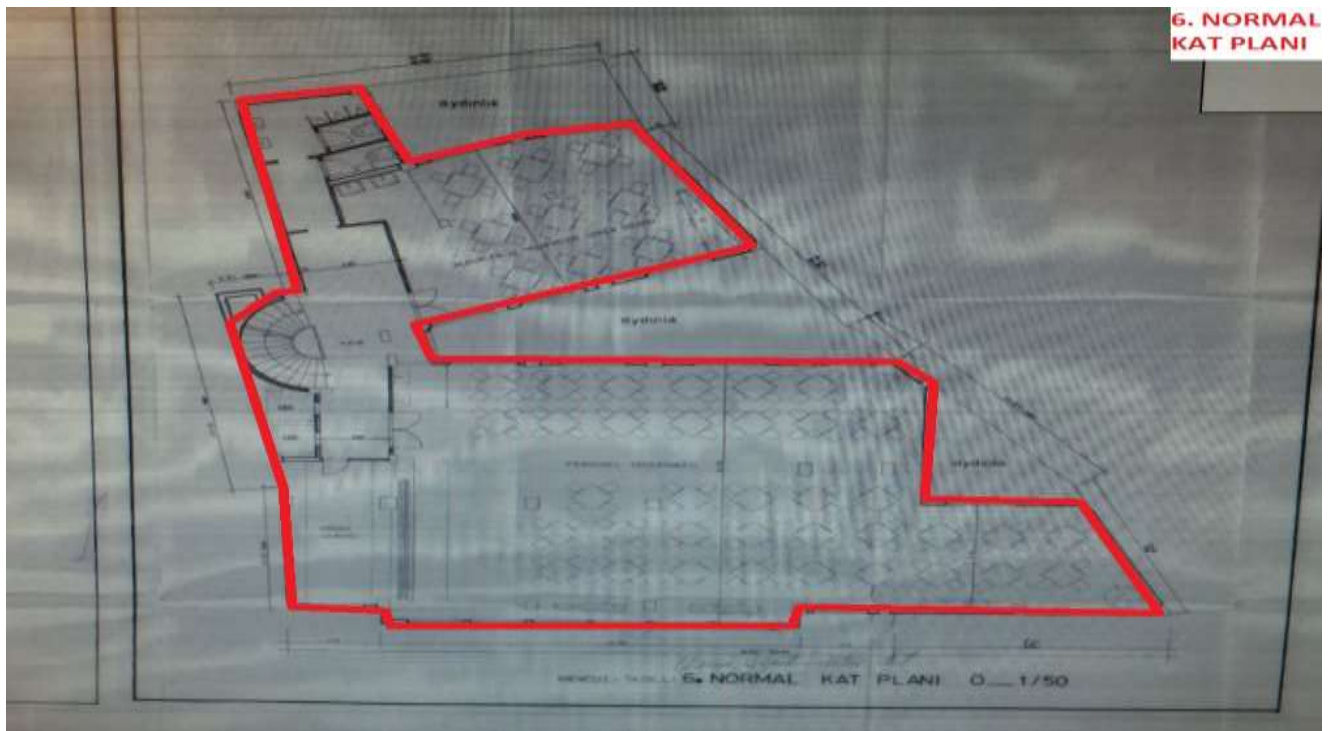
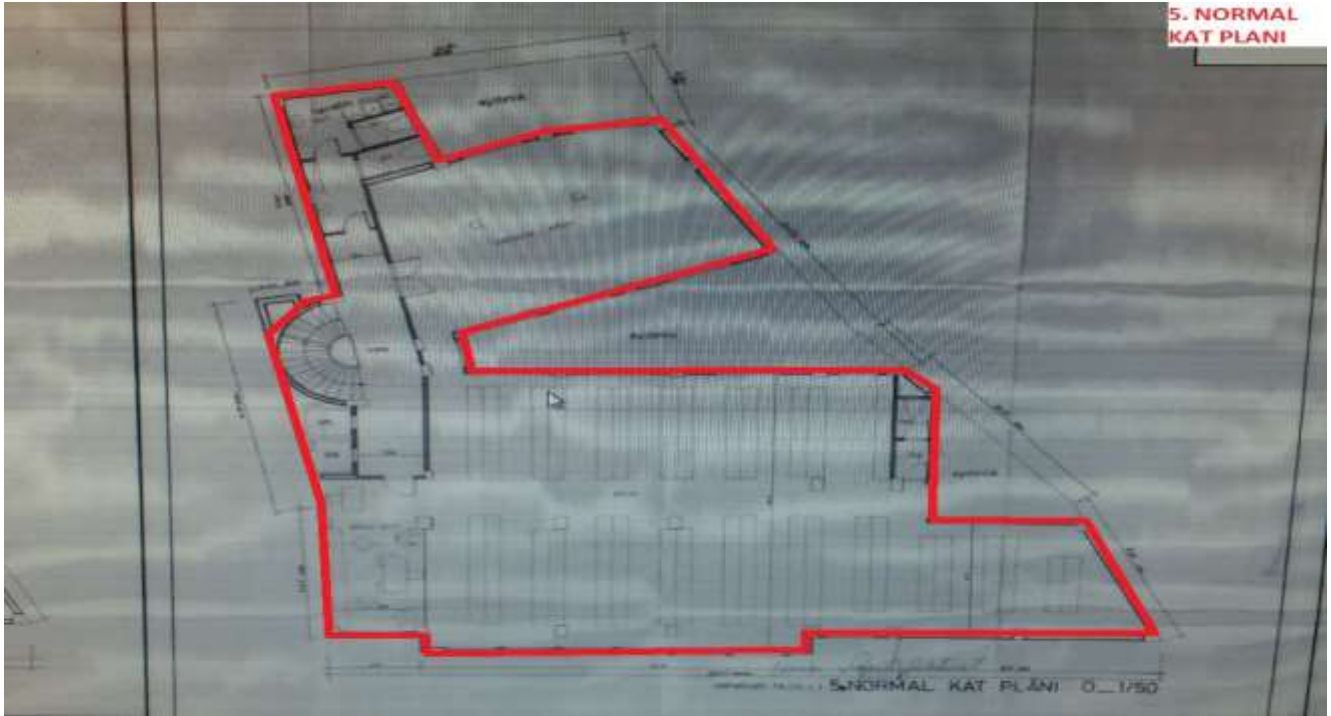
VAZİYET PLANI

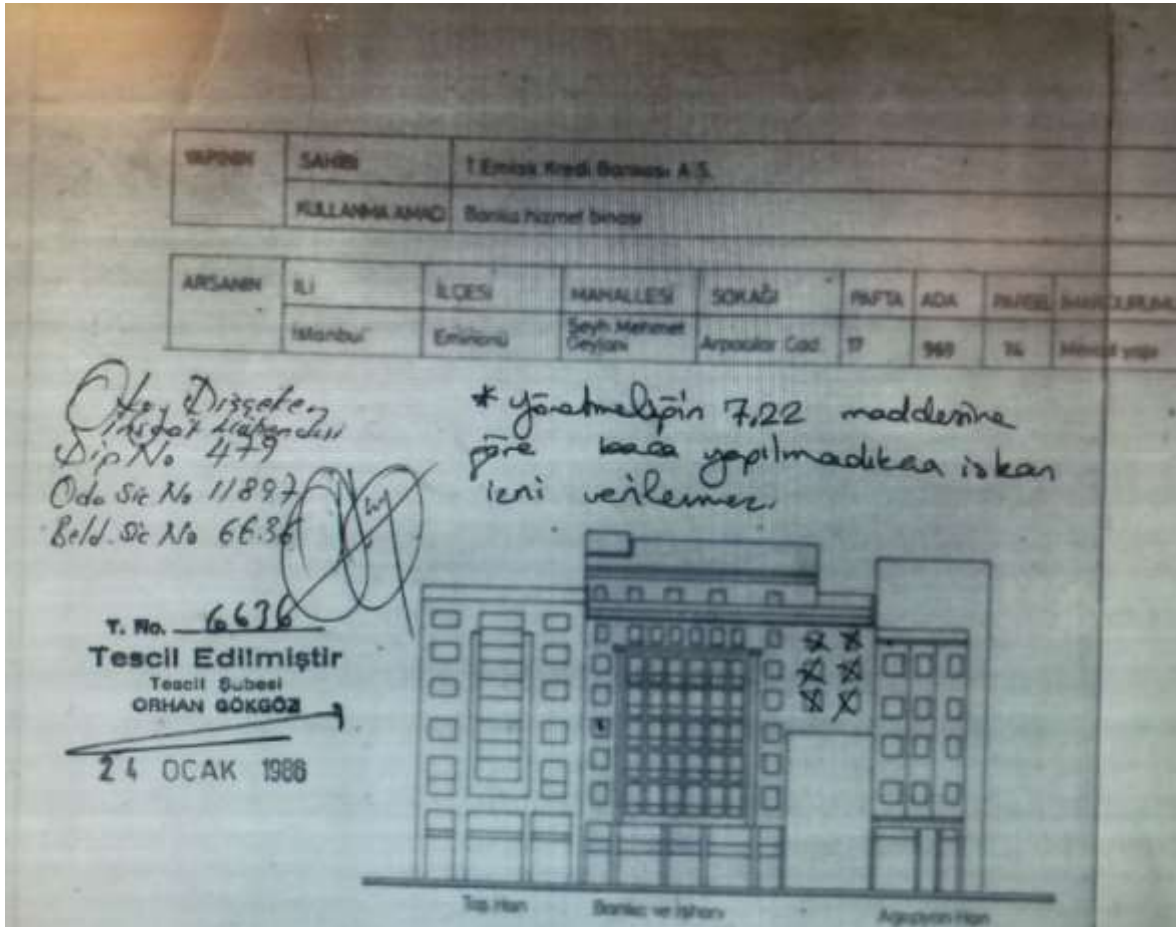
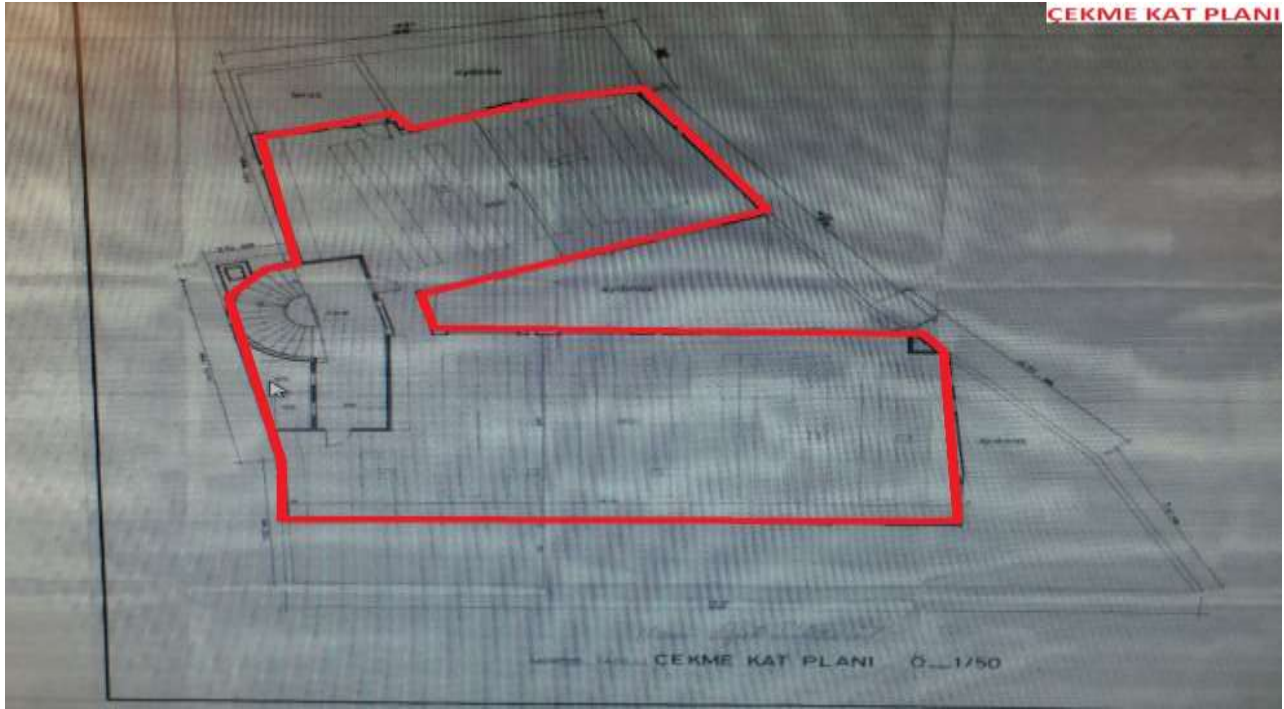








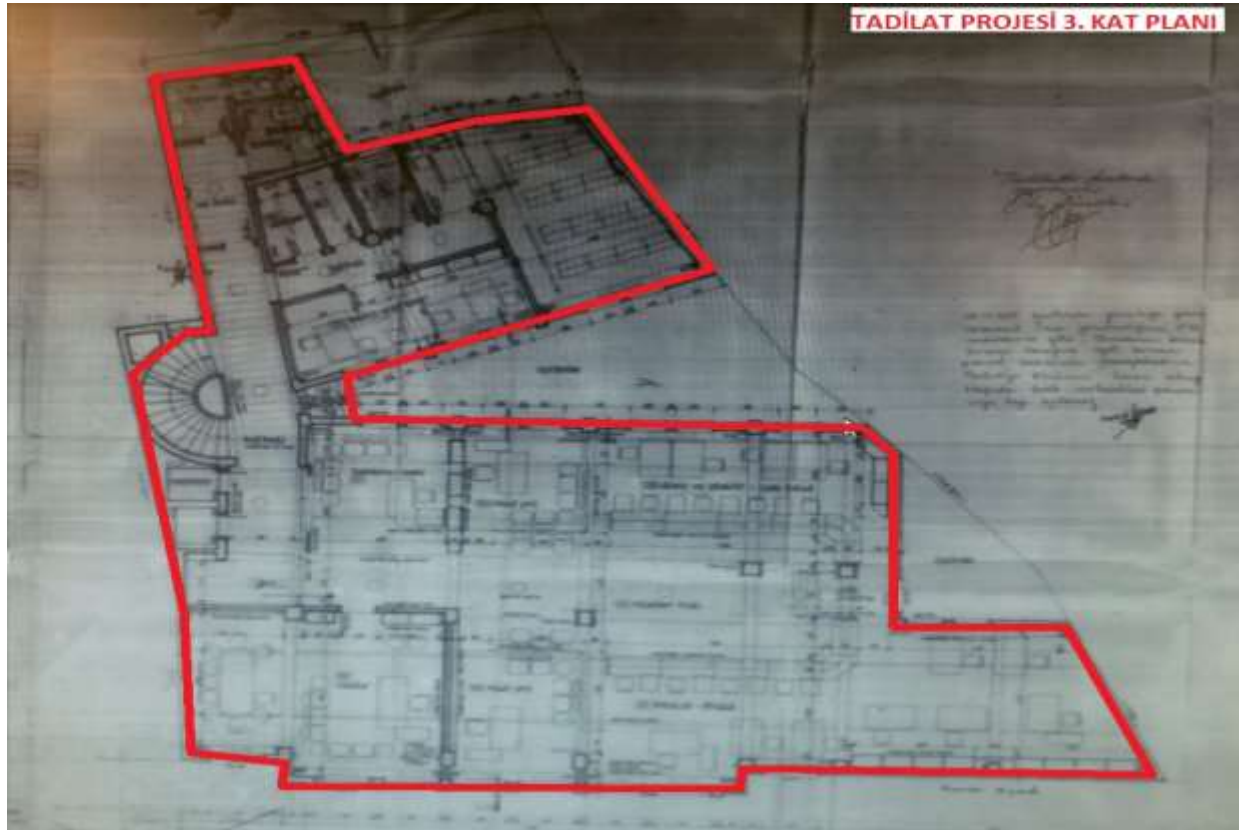




TADİLAT PROJESİ



TADİLAT PROJESİ



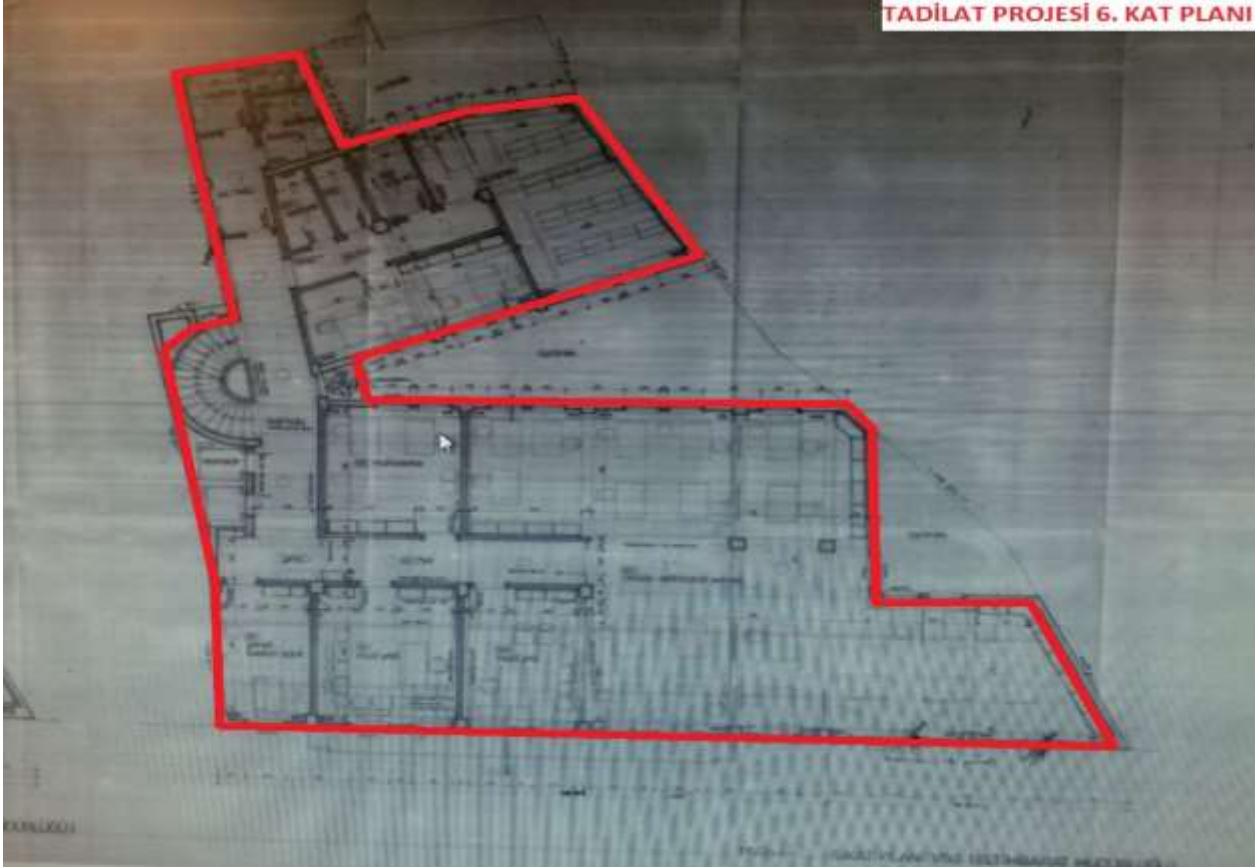
TADİLAT PROJESİ



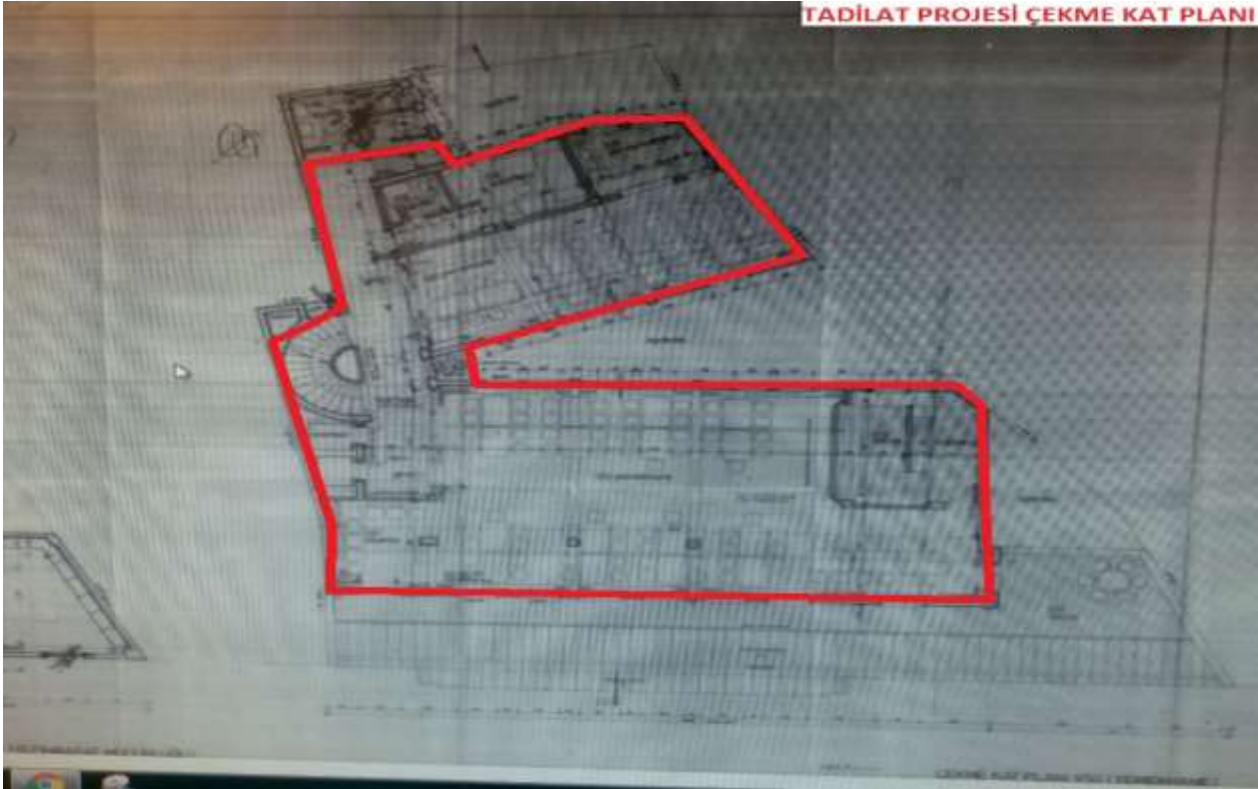
TADİLAT PROJESİ



TADİLAT PROJESİ



TADİLAT PROJESİ



TADİLAT PROJESİ

İBB İBB BELEDİYESİ

Müracaat No. su: 6901

Muayene tarihi: 30.11.2014

Yapı sahibinin adı: İst. An. M. A.

6901

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Yenişehir, 1. etap Nispetiye Mahallesi man. Arpacılar cad.	70	408	74	-	5065	5.7.1963	2923

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut 1 bodrum + zemin + 5. kat + 6 normal kat + 1 çekme katlı binanın çekme katında yapılan deşilme tadilatın mahallen tetkikinde teminlendiği görüldüğü olup, kullanılabilirliğine dair rapordur.

Y. Mühendis
Mehmet Akınlar

Doktor
Burhan Tuluş

Y. Mimar
Ca. Ertan Arslan

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahifeleri adı geçen olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, Fen, Sağlık ve İmar bakanlıklarından kullanılmamasında bir mahzur görülmüştüğü anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlüğüne de bir nüshası yok ise kullanan (imz) verilmektedir.

YAPI MUAYENE RAPORU

**İSTANBUL İLİ**
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB)

**İstanbul**
2010
İSTANBUL KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İSTANBUL KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Sayı : M34.06.FAT.0.021 - 6089
Konu : 969 ada 74 parsel hk.

RAPOR

İlgi: 05.05.2011 tarih ve 6089 sayıda kayıtlı dilekçesi.

İlgi dilekçede Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Ş. Hayriefendi Caddesi, 17 pafta, 969 ada 74 parsel sayılı yerde bulunan binada ruhsata tabi olmayan, taşıyıcı unsuru etkilemeyen mantolama ve dış cephe boyasının yapılması gibi basit onarım kapsamındaki tadilat ve onarım çalışmalarının yapılmak istendiği belirtilerek gerekli iznin taraflarına verilmesi talep edilmektedir.

İlgi dilekçeye istinaden dosyasında yapılan incelemede: T.C. Ziraat Bankası Anonim Şirketi mülkiyetindeki taşınmazın tapu belgesinde niteliği Kağıt İki Mağaza Ve Banka Binasını Müstemil Han olarak belirtilmiştir. Tescilli eski eser komşuluğundaki binanın, 04.12.1964 tarih ve 6901 sayılı iskan belgesinde "...1 bodrum + zemin + asma kat + 6 normal kat + İçekme kattan..." olduğu tespit edilmiştir.

Yapı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 1/1000 ölçekli, 21.05.2005 tarihli, Fatih (Eminönü) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içinde, I. Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta ve bitişik nizam şartlarında H=9.50 m. irtifa almaktadır.

11.05.2011 tarihinde yerinde yapılan inceleme sonucu: Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi'ne cepheli binanın cephe boyasının kirli ve sıvasının kısmen dökülmüş olduğu, zemin kat seviyesinde yer alan alüminyum doğramaların eskimiş olduğu, giriş kapısında boya dökülmeleri ve metal korozyonlarının bulunduğu, bina genelindeki pencere doğramalarının bakımsız olduğu, pencere kenarlarında sıva dökülmelerinin bulunduğu, bina ön cephesinde kirlenme ve malzeme kayıplarının olduğu, cephe yüzeylerinde sıva çatlaklarının bulunduğu, çatı ve saçak kaplamalarında kırılma ve ekstimeler olduğu, su yalıtımı sağlanamayan bu bölümlerin altındaki mekanlarda duvar yüzeyinde rutubet etkisinin arttığı, pvc yağmur iniş borularının tamirinin gerektiği, ön cephede işlevini yitirmiş bir takım askı demirlerinin hala cephede olduğu, bina cephesi ve iç kısmında tesisat kablolarının geliş güzel sarktığı, iç duvarların sıva, boya ve tamir gerektirdiği, ıslak hacimlerde yer alan seramik kaplamaların eskimiş, kırık ve kısmen dökülmüş olduğu, tavan kaplamalarının deforme olarak özelliğini kaybettiği, tespit edilmiştir.

RESMİ YAZI-3

Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB)

Sayı : M.34.06.FAT.0.021 - 6089
Konu : 969 ada 74 parsel hk.

2010
09 AĞU 2011
.../.../2011

**T.C.
ZİRAAT BANKASI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

İlg: 05.05.2011 tarih ve 6089 sayıda kayıtlı dilekçesi.

İlg dilekçede Fatih İlçesi, Hobyur Mahallesi, Ş. Hayri Efendi Caddesi, 17 pafta, 969 ada 74 parsel sayılı yerde bulunan binada ruhsata tabi olmayan, taşıyıcı unsuru etkilemeyen mantolama ve dış cephe boyasının yapılması gibi basit onarım kapsamındaki tadilat ve onarım çalışmalarının yapılmak istendiği belirtilerek gerekli izin taraflarına verilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu eski eser konşulugundaki tescilsiz taşınmaz, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 1/1000 ölçekli, 21.05.2005 tarihli, Fatih (Eminönü) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içinde, 1. Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta ve bitişik nizam şartlarında H=9.50 m. irtifa almaktadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanununun 10-11 ve 57. maddelerine göre hazırlanan 11.06.2005 yürürlük tarihli Koruma Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik hükümleri gereğince Belediyemizin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesinde kurulmuş olan Koruma Uygulama ve Denetim Bürosunca, Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında basit bakım izinlerini vermekle ve denetim yetkisini yerine getirmekle hükümlüdür.

Bu kapsamda söz konusu yere ait talep tarafımızca değerlendirilerek ekte sunulan rapor doğrultusunda Fatih İlçesi, Hobyur Mahallesi, Ş. Hayri Efendi Caddesi, 17 pafta, 969 ada 74 parsel sayılı yerde bulunan taşınmaz hakkında Onarım Ön İzin Belgesi düzenlenmiş olup, Onarım Belgesi ve eki rapor hilafında bir işlem yapıldığında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 65. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine göre yasal işlem yapılacaktır.

Onarımın tamamlanmasına müteakip "Onarım Uygunluk Belgesi" için ilgisinin Müdürlüğümüz bünyesindeki Koruma Uygulama ve Denetim Bürosuna başvurması gerekmektedir.

Talip TEMİZER
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek: Onarım Ön İzin Belgesi
M.34.06.FAT.0.021 - 6089

RESMİ YAZI-4



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-57124/E.355499
Konu : 969 Ada 74 Parsel İmar Durumu

19/10/2021

Sayın Süleyman ÖKSÜM

İlgi : 19.10.2021 tarihli ve 2021101945 referans numaralı dilekçe.

Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 969 ada 74 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1.Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta olup kısmen 9.50 mt. irtifa almakta kısmen de tescilli yapı taşmaları bulunmaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54 Fatih/İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks: (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr
Kep Adresi: fatihbelediyesi@hs01.kep.tr
Doğrulama Kodu: BC48AC537C0D4BE09732ADB48326B939

Bilgi için: Ali Semih DİNÇ

Telefon No:
Referans No: 2021101945
Doğrulamak için : turkiye.gov.tr

1 / 1

RESMİ İMAR DURUMU



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu İnşaat Ruhsat Tarihi: 5.7.1963 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 4.153,48 Ada/Parsel/Pafta: 969 / 74 / 17 UAVT Bina No: 286136841 Adı: BAĞÇEKAPI BİNASI Adresi: HOBYAR MAH. ŞEHİT İSLAM HAYRİFENDİ CAD. NO: 12 FATİH/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 21.12.2020 Geçerlilik Tarihi: 21.12.2030 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: D	
Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	493.666,79	174,80	0,00	0,00	D
Isıtma	427.899,39	151,52	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	3.476,49	1,23	0,00	0,00	D
Soğutma	8.071,84	2,86	0,00	0,00	B
Havalandırma	5.742,41	2,03			D
Aydınlatma	48.476,66	17,17			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29347C6AC0EB	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:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	969/74
Taşınmaz Kimlik No:	24496219	AT Yüzölçümü(m2):	491.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEYHMEHMET GEYLANI M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAHÇE KAPI İSKELE CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/249	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAĞIR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASINI MÜŞTEMLİ HAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNI SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		Fatih - 04-06-2020 1445 - 11401	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528524808	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	491.50	491.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 15172	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8rDgJWpECm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAPU KAYDI

Department Register										Registered Branch Register				
Account No	Acc	Parent	Profile	Parent Desc	Accounting Type	Map No	Department/Block Desc	Org Type	Branch No	Ac Type	Account Desc	Tag	Current	Status No
10010000	000	74	-	-	Basic Rate Group		(10000) Department - General, Medical, Life	10	21000000	77	Revenue	Cost	Intercompany	

✉ Bagworth Brown Kemp Ltd : 2140340937

UAVT



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	FATİH		
	Mahalle/Köy:	ŞEYHMEHMET GEYLANI		
	Mevki:	BAHÇE KAPI İSKELE CA		
	Ada:	969	Parsel:	74
	Yüz Ölçümü:	491,50 m2	Cilt/Sayfa No:	2 - 249
	Niteliği:	KAGIR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASINI MÜŞTEMİL HAN		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	491,50

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 24496219	Edinme Nedeni: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	İşlem Bedeli: 53.190.000,00 TL
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 13/07/2020 - 15172	Siciline Lütfundur Veriliş Tarihi: 13/07/2020 Ekran KASABOĞU Yetkili Müdü Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Süleyman ÖKSÜM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi :24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

Sayın Süleyman ÖKSÜM

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

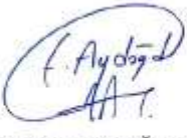
Belge No: 2019-01.2465

Sayın Serhat BOZAN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

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.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

Sayın Faruk BOZAN

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

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


Doruk 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.Ş./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