



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

RAPOR NO.....: 03

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Fatih ilçesi, Kemankeş Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi üzerinde, 33 ada 28 parselde yer alan “Bahçeli Ziraat Bankası Binası ” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **61.800.000,00-TL (ALTMİŞBİRMİLYONSEKİZYÜZBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER: **72.924.000,00 TL (YETMİŞİKİMİLYONDOKUZYÜZYİRMİDÖRTBİN- 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/ 03
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Kemankeş Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi üzerinde, 33 ada 28 parselde yer alan "Bahçeli Ziraat Bankası Binası " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde resmi imar durumu başvurusu sonucu alınan bilgilere göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Koruma Bölgesinde 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahip olduğu, parsel üzerinde Tescilli Eski Eser olduğu belirtilmiştir. Koruma kurulundan izin alınmadan işlem yapılamayacağı belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde ana bina arkasında yer alan yapıların bodrum katının üzerinin kapatıldığı belirtilmiş ve inceleme yapılamamıştır. Yapı tescilli eski eser olarak nitelendirildiği için yerinde konu mülklerin yer aldığı parselde karşılık gelen bölümler yasal alan olarak dikkate alınmış, projedeki alt zemin kat, yerindeki bodrum kat, projedeki üst zemin kat ek yapı 1. normal kat olarak kabul edilmiştir. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur. Yerinde bodrum(334m2) alt zemin(646m2) + zemin(334m2 + 166m2 + 146m2 = 646m2) + 1. normal (348m2) + 2. normal(348m2) + 2. normal asma (13m2) alanlı toplam 2335m2 alanlı yapı bulunmaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	61.800.000-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 VAADI 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 BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER 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 HARİÇ 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 HARİÇ 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. MÜŞTERİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rihtım 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

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan, Bahçeli Ziraat Bankası Binası nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4. RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 08-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	33	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	24484100	PARSEL	28	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ALEMDAR	ALANI (m²)	996.95	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI		
MEVKİİ	-	ÇİLT	5	SAYFA	700
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan caddesi üzerinde yer alan 33 ada, 28 parsel nolu Bahçeli Ziraat Bankası Binası nitelikli taşınmazdır. Konu mülke ulaşım için, Eminönü İtfaiye Müfrezesi kuzeyindeki Çatalçeşme sokakta doğu yönde 30m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan caddesine başlanılır ve 150m sonra sağda konumlu ana bina girişi ile konu mülke ulaşılır. Konu mülkün dışarısı paravanla çevrili durumdadır. Konu mülkün doğu cephesinde Tarihi Cağaloğlu Hamamı bulunmaktadır. Konu mülkün batı cephesi Ziraat Bankasına ait yapı, güney cephesi tarihi yapıdır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 4-5 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Fatih Alemdar istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan mülk (E: 41.0109 B: 28.9753) 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 : 02.07.2012 2012-4641
- RUHSAT TARİH VE NO : 10.06.2013 2013-6569/146 (RESTORASYON RUHSATI)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : -

Açıklama: Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 02.07.2012 tarihi 2012/4641 sayılı restorasyon projesi incelenmiştir. 10.06.2013 2013 tarihi 6569/146 sayılı restorasyon ruhsatı bulunmaktadır. Konu mülk tescilli eserdir. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 19.12.1995 tarihli 7332 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında 33 ada 28 parselde yer alan taşınmazın korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, rölövesinin onaylanmasına, Kazım İsmail Gürkan Caddesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holünün 2. grup korunması gerekli kültür varlığı olduğuna, diğer kısımların 2. grup statüsünde değerlendirilmesine restorasyon projesinin uygun

bulunmadığına karar verilmiştir. 09.08.2004 tarihli 44 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında restorasyon projesi ile ayrıntılı fotoğrafları istenen Ziraat Bankası binasında fonksiyon değişikliği yapılarak müze binası olarak kullanılması talebi hakkında tescilli yapının özgün hali ile aynen korunarak müze olarak işlevlendirilebileceğine, bu işleve göre hazırlanacak restorasyon projesinin kurula getirilmesine karar verilmiştir. 22.01.2010 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10 yazısında Müze olarak hazırlanan teklif restorasyon projelerinin, bitişikte bulunan ve yine mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait olan 22 parselde olan sınır ihtilaflarının giderilmesi kaydıyla imar mevzuatına uygun olduğu belirtilmiştir. 16.06.2010 tarihli 3881 sayılı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında 33 ada 28 parselde yer alan Eski Sermaye Piyasaları Müdürlüğü Binası'na ait rölöve restorasyon projelerinin uygun olduğuna, müze tefriş planına bağlı kalınarak hazırlanacak aydınlatma ve mekanin sistemin restorasyonla bağlantısını gösteren projenin Kurula iletilmesinden sonra uygulama yapılabileceği belirtilmiştir. Dosyasında 2947m2 alanlı 10.06.2013 tarih 2013/6569-146 restorasyon yapı ruhsatı bulunmaktadır. 26.11.2013 tarihli İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü yazısında onaylı projede bulunan temellerde güçlendirme işlerinin yapılması için anılan yere 22.02.2013 tarihinde uzmanlarca denetlendiği, 09.05.2013 tarihinde parselde kazılara firmanın isteği doğrultusunda son verildiği, 11.10.2013 tarihinde müellifi ile görüşüldüğü çalışmaların başlayacağı bildirildiği, anca işe başlanmadığı belirtilmiştir. 03.07.2014 tarihli 2694 karar numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında İstanbul Arkeoloji Müzeleri denetiminde yapılan kazı çalışmalarında açığa çıkan kalıntılara ilişkin rölövenin kurula iletilmesine, engel teşkil eden trafo binası nedeniyle çalışmaların durdurulmasına karar verilmiştir. 21.08.2015 tarihli 3800 karar numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında engel teşkil eden trafo binasının 33 ada 20 parselde taşınması için jeoradar çalışması yapıp rapor sonuçlarının kurula iletilmesinden sonra trafo nakil işleminin değerlendirilebileceği kararı verilmiştir. Dosyasında 21.08.2015 tarihli karar sonrasında İmar Durumları ile ilgili yazışmalar bulunmaktadır. 09.12.2020 tarihli İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında 17.12.2018 tarihli yazısı doğrultusunda kayıtların kontrol edilmesi hakkındaki çalışma kapsamında 28.10.2020 tarih 7801 sayılı kurul kararı ile kalıntıların yerinde incelenmesine karar verilirken mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait taşınmaza ilişkin 09.12.2020 tarihinde yerinde inceleme yapıldığı, müze denetimi sonucu açığa çıkartılan kalıntıların korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. 18.02.2021 tarihli İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında müze binasının restorasyon çalışması sırasında açığa çıkan kalıntılara ait rölövelerin uygun olduğuna, kalıntıların çok katmanlı özellik gösterdiğinden, müze denetiminde bitki ve moloz temizliği yapıldıktan, kalıntılara ilişkin malzeme analizi içeren analitik rölövenin kurula iletilmesine karar verilmiştir. 14.04.2021 tarihli İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında Ziraat Bankası Çağaloğlu Müze binasının restorasyon çalışmaları kapsamında yapılan kazı çalışmaları için engel teşkil eden trafo yapısının iletilen arkeojeofizik raporu doğrultusunda 33 ada 20 parselde belirtilen trafo alanına ilgili müze denetiminde taşınmasının uygun olduğuna karar verilmiştir. 21.05.2021 tarihli bitki ve moloz temizliği yapılmasına ilişkin görevlendirme yapıldığı ve koordinasyonun sağlanmasını içeren yönetim yazısı görülmüştür.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 21.12.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde ;

-17.12.2020 tarih 34162 yevmiyeli 1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) beyanı,

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

-21.06.2004 tarih 3408 yevmiyeli GURUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 21/06/2004 YEV:3408(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) 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 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/5000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fatih Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	04.10.212
TAKS	Taks bulunmamaktadır.	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	Kaks bulunmamaktadır.	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	Kurul onayı ile yapılabilecektir.	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	2. Derece Ticaret (T2)	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	20.10.2021-86170071-754-57171/E.355786
PARSELİN TERKLERİ	Parselin herhangi bir kamusal terki bulunmamaktadır.		
AÇIKLAMALAR	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre 2 Derece Koruma Bölgesinde 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahip olduğu, parsel üzerinde Tescilli Eski Eser olduğu belirtilmiştir. Koruma kurulundan izin alınmadan işlem yapılamayacağı belirtilmiştir.		

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

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

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



Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 02.07.2012 tarihi 2012/4641 sayılı restorasyon projesi incelenmiştir. 10.06.2013 2013 tarihi 6569/146 sayılı restorasyon ruhsatı bulunmaktadır. Konu mülk tescilli eserdir.

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

Konu mülk tarihi eser niteliğinde olup 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunundan önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna 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 değerlendirme çalışması değildir.

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaza ait 04.12.2020 tarih Y2934EA918537 nolu Enerji kimlik belgesi sertifikası bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

Fatih, İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımadanın 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 yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

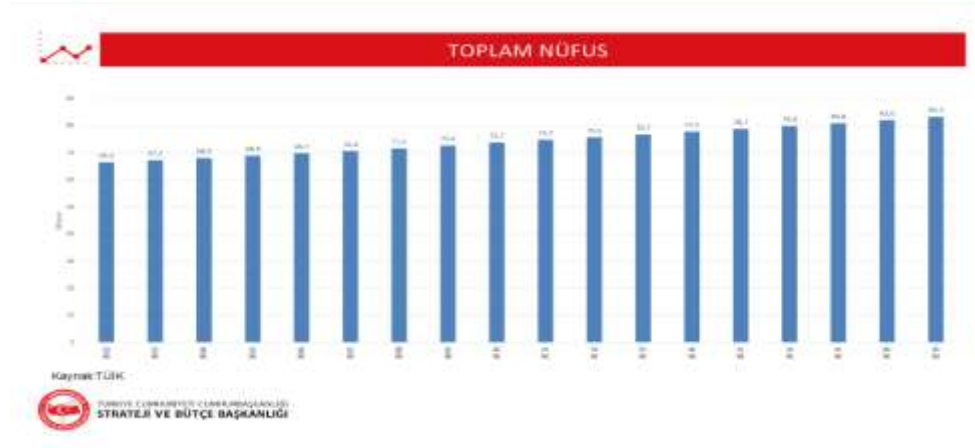
Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

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

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

Demografik Veriler

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



Ekonomik Veriler

Büyüme

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

1-Yüküklendirilmiş GSYH Büyümesi

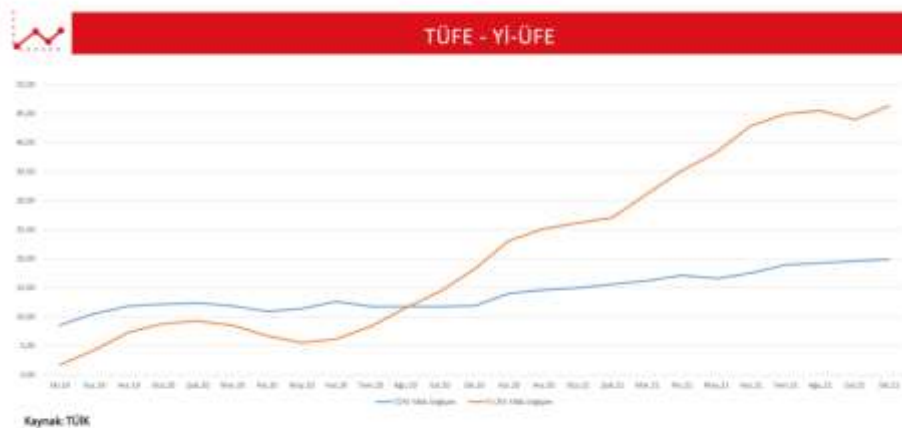


Enflasyon

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

TÜFE - Yİ-ÜFE



Kaynak: TÜİK

- 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									
	6.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık (Bazı Puan)	Yıl Sonu	Yıllık
Ticaret Kredi	16,7	18,8	20,1	18,7	18,5	-14	-100	-100	183
Ticaret Kredi ²	16,9	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-551	-19	261
Tüketici Kredi	19,2	22,1	22,7	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredi ²	18,1	21,2	22,8	23,9	23,7	27	-19	243	558
İhtiyat Kredi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,5	22	13	55	318
İhtiyat Kredi ²	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	318	621
Taahhüt Kredi	18,8	18,8	21,3	20,3	21,8	140	45	516	317
Konut Kredi	15,8	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-66	-140	168
TL Mevduat ³	11,9	13,9	17,3	15,7	15,5	-21	-100	-36	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankaların TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akm, Yıllık, Dövizlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarihin 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									
	6.11.2020	31.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
(Milyar TL)	(Bir Önceki Yıl)	(Yılsonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık (Yüzde)	Yıl Sonu	Yıllık
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 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 cinsinde)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.456,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.557,6	1.548,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YP	2.106,9	1.908,0	2.281,2	2.430,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsinde)	248,0	258,5	257,0	256,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SİDDK

(1) Bankaların TL 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

Konu mülk 33 Ada 28 parsel üzerinde bulunan Bahçeli Ziraat Bankası Binası'dır. Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.06.2010 tarih 3881 numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylı tescilli eski eser binada restorasyon projesi görülmüştür. Projede yapılan incelemede ek yapılar olarak 33 ada 22 parsel üzerinde yer alan bina ile birlikte proje hazırlandığı görülmüştür. Projesine göre kısmi bodrum (428m²) + alt zemin(1056m²) + üst zemin (767m²) + 2 normal (348m² x 2= 696m²) katlı toplam 2947m² alanlı yapı bulunmaktadır. Yerinde bodrum(334m²) + alt zemin(646m²) + zemin(334m² + 166m² + 146m² = 646m²) + 1. normal (348m²) + 2. normal (348m²) + 2. normal asma (13m²) katlı toplam 2335m² alanlı yapı bulunmaktadır. Yerinde girilemeyen bölümler bulunmakta olup bodrum(334m²) + alt zemin(646m²) + zemin(334m² + 166m² + 146m² = 646m²) + 1. normal (348m²) + 2. normal (348m²) + 2. normal asma (13m²) katlı toplam 2335m² alanlı yapı bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta depo, sığınak, teknik merkez, trafo, jeneratör odası bulunmaktadır. Alt zemin kat sergi salonu, tesisat odaları, depolar, mekanik odalar, toplantı salonu, sanal sergi alanı, ofis bölümleri düzeninde, üst zemin kat müdür, müdür yardımcısı odaları, geçici sergi bölümü, sekreter-bekleme bölümü, wc'ler, ofisler düzenindedir. 1. normal kat sergi alanları, balkon ve wc'ler düzeninde, 2. normal kat sergi alanları, wc'ler düzeninde, 2. normal asma kat kütüphane düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede yapılarda kısmen restorasyon işlemi yapıldığı, henüz tamamlanmadığı görülmüştür, çalışma yapılmadığı ifade edilmiştir. Ana bina giriş kapısı dekoratif demir kapı, diğer dış kapılar demir kapıdır. İç kapılar kısmen takılıdır, ana binada normal katlarda ahşap doğrama kapıdır. Yerler ana binada kısmen parke kaplı, kısmen şaplı-beton haldedir. Pencerelem ahşap-alüminyum doğramadır.

Yerinde yapılan incelemede projesine göre bodrum katta teknik alan, alt zemin katta depo, üst katta toplantı salonu olarak projelendirilen kısım bir bütün halinde 182 m² lik kısmının, Ziraat GYO mülkiyetindeki 33 ada 22 nolu parselde tecavüzlü olduğu ve bu parselde isabet eden yapının da yaklaşık 4 m² lik kısmının yolda kaldığı tespit edilmiştir. Tecavüzlü alan toplam 186 m²dir. Konu mülk tarihi eser niteliğinde olup planlanan restorasyon projesi çalışmalarının tamamlanması sonucunda tecavüz durumu düzeltilecektir. Binanın tescilli yapı olması, tecavüzlü olan alan 33 ada 22 parselin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunması sebepleri ile 186 m² lik alan değerlendirilmiştir.

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

Projesine göre bodrum katta teknik alan, alt zemin katta depo, üst katta toplantı salonu olarak projelendirilen kısım bir bütün halinde 182 m² lik kısmının, Ziraat GYO mülkiyetindeki 33 ada 22 nolu parselde tecavüzlü olduğu ve bu parselde isabet eden yapının da yaklaşık 4 m² lik kısmının yolda kaldığı tespit edilmiştir. Tecavüzlü alan toplam 186 m²dir. Konu mülk tarihi eser niteliğinde olup planlanan restorasyon projesi çalışmalarının tamamlanması sonucunda tecavüz durumu düzeltilecektir. Binanın tescilli yapı olması, tecavüzlü olan alan 33 ada 22 parselin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunması sebepleri ile 186 m² lik alan değerlendirilmiştir. Konu mülkün dosyasında yer alan 2020-2021 tarihli resmi yazışmalarda restorasyona yönelik proje çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

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

Projesine göre bodrum katta teknik alan, alt zemin katta depo, üst katta toplantı salonu olarak projelendirilen kısım bir bütün halinde 182 m² lik kısmının, Ziraat GYO mülkiyetindeki 33 ada 22 nolu parselde tecavüzlü olduğu ve bu parselde isabet eden yapının da yaklaşık 4 m² lik kısmının yolda kaldığı tespit edilmiştir. Tecavüzlü alan toplam 186 m²dir.

Konu mülk tarihi eser niteliğinde olup planlanan restorasyon projesi çalışmalarının tamamlanması sonucunda tecavüz durumu düzeltilecektir. Konu mülkün dosyasında yer alan 2020-2021 tarihli resmi yazışmalarda restorasyona yönelik proje çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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 33 Ada 28 parsel üzerinde bulunan Bahçeli Ziraat Bankası'dır. Mevcutta boş haldedir. Restorasyon çalışmaları devam etmektedir.

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 mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

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



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) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 573 64 13

Bina emsalleri

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 31 ada 18 parsel numaralı, Alayköşkü caddesi üzerinde ancak girişi başka parsel üzerinde yer alan binada, iç tarafta, aynı imar şartlarına sahip, 162m2 alanlı arsa üzerinde yer alan 2. derece tarihi eser kaydı bulunan, 443m2 alanlı yapı için istenen değer: 8.300.000-TL (Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.) (bina paçal birim değeri : 18.736 TL/m²)

Yapı Değeri: 443m2 x 4700-TL x 0,50 (Amortisman) ≈ 1.040.000-TL Arsa Değeri: 8.300.000-1.040.000-TL= 7.260.000-TL, arsa m² birim değeri 44.815-TL/m² **Emlak Ofisi** Tel: 0532 220 88 78

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, 339 ada 335 parsel numaralı, Uzun Çarşı caddesinde, aynı imar şartlarına sahip, 409m2 alanlı arsa üzerinde 1636m2 alanlı eski zemin, 3 normal katlı, banka kiracılı yapı için istenen değer: 35.000.000-TL (m2 birim değeri: 21.394-TL/m2) **Emlak Ofisi:** 0535 105 08 88 (75.000-TL'ye güncel kiracısı olduğu, yeni kiracıyla anlaşılması durumunda 200.000-TL'ye kadar kira getirisi olabileceği söylenmiştir.)

(Yapı Değeri: 1636m2 x 1920-TL x 1,60 G.karar ≈ 5.025.000-TL Arsa Değeri: 35.000.000 -5.025.000-TL= 29.975.000-TL ; Arsa birim değeri : 72.800 TL/m²)

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, aynı imar şartlarına sahip, 165m2 taban oturumlu, 660m2 alanlı 120 yıllık olduğu söylenen, 4 katlı yapı için istenen değer: 28.000.000-TL (m2 birim değeri: 42.424-TL/m2 (m² birim değeri 42.424-TL/m²) **Emlak Ofisi** 0533 212 22 00

Kiralık Bina Emsalleri

EMSAL 5: Konu mülke yakın, düşük şerefiyeli konumda, Sultan Hamamı caddesi üzerinde, bodrum, giriş, 5 normal kattan oluşan 31 ve üzeri yıllık 7 katlı 980m2 alanlı bina için aylık 100.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 102-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0507 451 72 30

EMSAL 6: Konu mülke yakın, düşük şerefiyeli konumda, cadde üzerinde, giriş, 3 normal kattan oluşan tarihi 4 katlı 2000m² alanlı bina için aylık 190.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 95-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 370 51 00

EMSAL 7: Konu mülke yakın, ticari hareketliliği yüksek konumda, bodrum, giriş, 2 normal kattan oluşan 31 ve üzeri yıllık 4 katlı 480m² alanlı bina için aylık 80.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 166,67-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0552 759 52 92

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda cadde üzerinde, 5 kattan oluşan iş yeri olmaya uygun 6 katlı 400m² alanlı bina için aylık 55.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 137,50-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0533 748 19 49

Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda Cağaloğlu Yokuşunda zemin ve asma katlı toplam 90 m² içi tadilatlı dükkan için istenen kira değeri : 24.500 TL (Zemine indigeme : 45/3+45 = 68 m² ; m² birim değeri 360-TL/m²) **Sahibinden** Tel : 0 (539) 477 28 06

EMSAL 10 : Konu mülke ile aynı bölgede Aşirefendi caddesinde iki katlı köşe konumda 80 m² giriş 80 m² asma katlı dükkan için istenen kira değeri : 22.500 TL (Zemine indigeme : 80/3+80 = 107 m² ; m² birim değeri 210-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel : 0 (533) 430 18 76

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda eski binada 1.katta bakımlı 3 cepheli 30 m² ofis için istenen kira değeri : 5.000 TL (m² birim değeri 166,67-TL/m²) **Sahibinden** Tel : 0 (530) 286 67 43

EMSAL 12: Konu mülke yakın konumda eski binada 2.katta brüt 400 m² net 375 m² full tadilatlı ofis için istenen kira değeri : 45.000 TL (m² birim değeri 120-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel : 0 (532) 296 15 69

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLAR VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m²)	m² Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m²)
Emsal 1	22.600.000	326	69.325	-5%	0%	-15%	55.980
Emsal 2	7.260.000	162	44.815	25%	0%	-5%	53.218
Emsal 3	29.775.000	409	72.800	0%	0%	-10%	65.520
						Ortalama	58.239

***Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 58.239 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m²)	m² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m²)
Emsal 2	8.300.000	443	18.736	25%	15%	0%	0%	-5%	25.586
Emsal 3	35.000.000	1636	21.394	0%	20%	10%	0%	-10%	25.416
Emsal 4	28.000.000	660	42.424	0%	0%	-20%	0%	-10%	30.545
								Ortalama	27.182

***Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 27.182 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 5	100.000	980	102,04	21%	0%	0%	-10%	-15%	94
Emsal 6	190.000	2000	95,00	20%	0%	0%	0%	-15%	97
Emsal 7	80.000	480	166,67	-10%	0%	0%	-30%	-10%	95
Emsal 8	55.000	400	137,50	0%	0%	0%	-30%	-10%	87
								Ortalama	93

***Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort. bina kira birim değeri 93 TL/m² hesaplanmıştır.**

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 9	24.500	68	360,29	0%	0%	0%	-48%	-15%	159
Emsal 10	22.500	107	210,28	0%	0%	0%	-26%	-10%	140
								Ortalama	150

***Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort. dükkan kira birim değeri 150 TL/m² hesaplanmıştır.**

OFİS KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 11	5.000	30	166,67	0%	0%	-20%	-35%	-10%	78
Emsal 12	45.000	375	120,00	0%	0%	-20%	0%	-15%	82
								Ortalama	80

***Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri 80 TL/m² hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 27.182 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	2335	27182	63.469.970,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			63.470.000,00 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 bilmeseye 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 2335 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 5/C sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 4.000 TL/m2 kabul edilmiştir.

	ALANI (m²)	BİRİM FİYATI (TL/ m²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	996.95	58.239	58.061.371,05
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2335	4.000	9.340.000,00
GİRİŞİMCİ KARI (%0)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%60)	2335	2.400	-5.604.000,00
TOPLAM YASAL DEĞER			61.797.371,05
YUVARLAMA			61.800.000,00

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

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

*Bölgede alım-satım yapan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede tramway yolunda 80.000 TL kiracılı toplam 600 m2 binanın 18.000.000 TLye satıldığını belirtmiştir. Ancak son dönemlerde hem satılık hemde kiralık fiyatlarında ciddi artışlar olduğu kiracıların eski kiracı olması nedeniyle güncel kira değerlerini yansıtmadığını ifade etmiştir. Emlak Ofisi : 0531 895 94 02

Kapitalizasyon Süresi : Kapitalizasyon oranının sağlıklı belirlenmesi adına net satış değeri üzerinden gidilmesinin uygun olacağı öngörülerek 18.000.000 TL / 80.000 TL = 225 ay olarak hesaplanmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak paçal m2 kira birim değeri 93TL/m2 toplam kira değeri 218.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir. Bodrum kat birim değeri, zemin kat birim değerinin yaklaşık 1/5 oranında indirgenmesiyle tespit edilmiştir. Zemin kat birim değeri, şerefiye ve kot farkından dolayı üst zemin kat birim değerinin % 55 'i olarak alınmıştır. 2.asma kat birim değeri ise 2. Kat birim değerinin yaklaşık ½ oranında indirgenmesiyle tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEMESİ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	334	29,95	10.000,00 TL
Zemin Kat	646	85	54.900,00 TL
Asma Kat(Üst Zemin Kat)	646	150	96.900,00 TL
1. Kat	348	80	27.850,00 TL
2. Kat	348	80	27.850,00 TL
2.Aasma Kat	13	38	500,00 TL
TOPLAM	2335	93,36	218.000,00 TL
Yuvarlama			218.000,00 TL

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	225 AY
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli: 218.000,00TL Yıllık Kira Bedeli:~ 2.616.000,00 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	225 Ay x 218.000,00 TL = ~49.050.000,00 TL , Yuvarlama : 49.050.000 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 taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında ticari bina olarak en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz "BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI" vasfında olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescillenmiştir. Konu mülkün dosyasında yer alan 2020-2021 tarihli resmi yazışmalarda restorasyona yönelik proje çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

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 "BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI" niteliğinde bina olup arsa ve arazi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

Hükümleri doğrultusunda **Proje** 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; 61.800.000,00-TL ve Yazıyla; (ALTMİŞBİR MİLYON SEKİZYÜZBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 61.800.000,00-TL + KDV(%18) 11.124.000,00-TL = 72.924.000,00-TLdir.

Usd Kurundan Değeri; 5.252.199,04- 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
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETİ



ANA GAYRİMENKUL



ANA GAYRİMENKUL



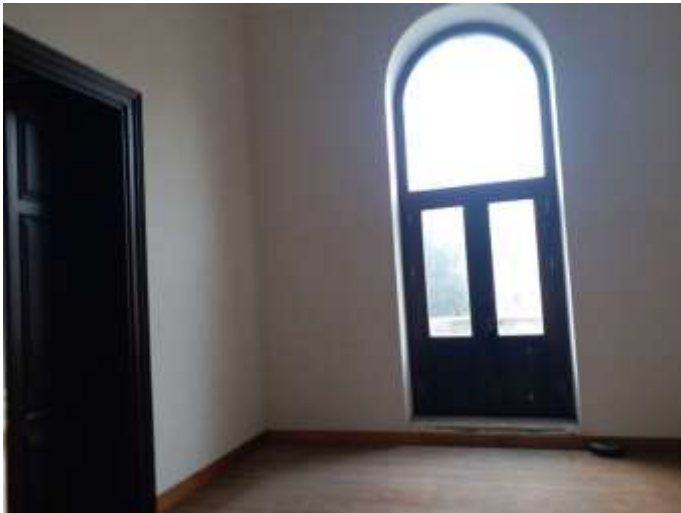
ESKİ ESER ZEMİN KAT



ESKİ ESER ZEMİN KAT



ESKİ ESER 1. KAT



ESKİ ESER 1. KAT



ESKİ ESER 1. KAT



ESKİ ESER 2. KAT



ESKİ ESER 2. KAT



ASMA KAT



BODRUM KAT



EK YAPILAR

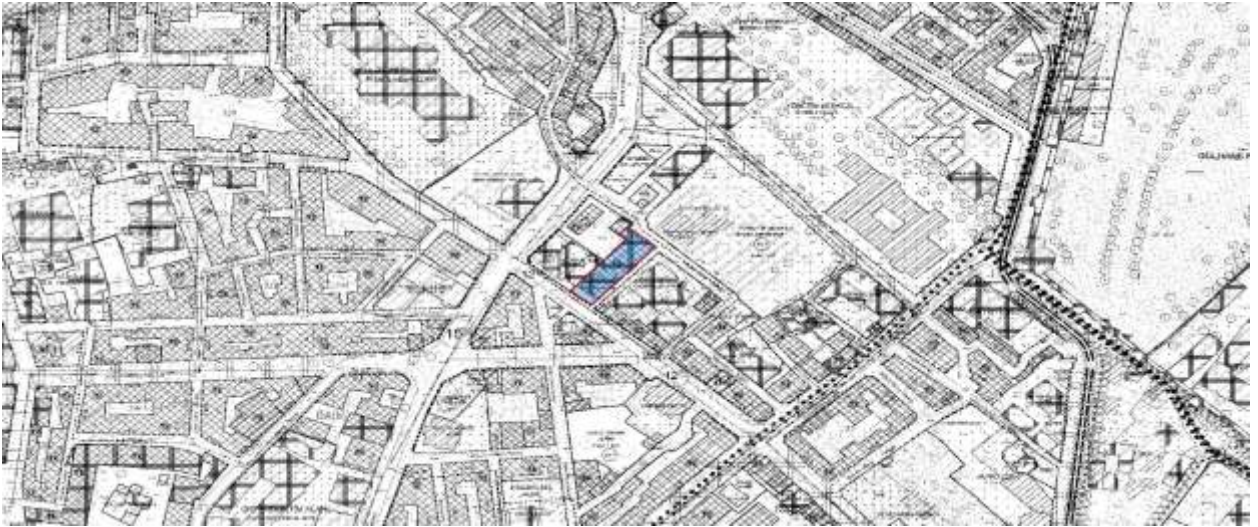


EK YAPILAR



MANZARA

BAHÇE



İMAR PLANI

PROJE RESİMLERİ

14.05.2012 tarih, 26658 sayılı İstanbul İl Genel Meclisi İmar Yürürlük İnceleme Dairesi Başkanlığı İmar Proje Müdürlüğüne göre; 3194 İmar Kanununun 26. maddesine istinaden; Mimari, Statik, Teşviat, Tık ve her türlü İmar Mevzuatı kısıtlarıyla uyumlu olarak

DQSYADA KALACAK

FATİH BELEDİYESİ BASK.
(İmar ve Planlama Müdürlüğü)

Yapının yeri (Adres)	Binanın yüksekliği kat adedi	tarih	sayılı
İlçe Fatih (Genişlik)	Yüksekliği 11 Kat	İmar durumu	3194
Mahalle Alentepe	Bod. kat - 11 Kat	Düzensiz	
Yanık 33 Ada 28 Parsel	Yüksekliği 11 Kat	On buncuk	
Yanık 33	Yüksekliği 11 Kat	Yan buncuk	
Parsel 28	Yüksekliği 11 Kat	Arka bahçe	
Proje no 33/444	Yüksekliği 11 Kat	İAKS	KAKS

İNCELENEN BELGELER

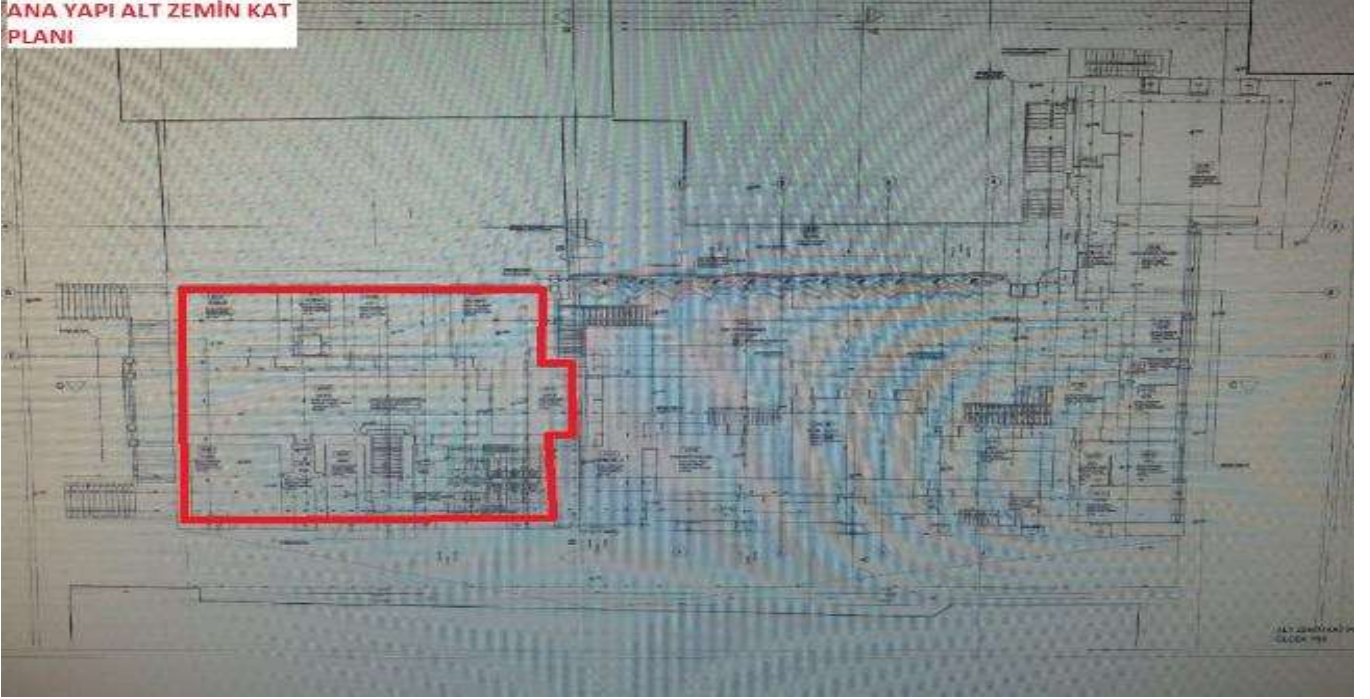
Sıra No	Adı	Tarih	No:
1	İMAR DURUMU	21.11.2011 tarih, 26658 sayılı	
2	İNS. İSEK. İZİN	16.06.2010 tarih, 3584 sayılı	
3	KOTLU KROKİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
4	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
5	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
6	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
7	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
8	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
9	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	
10	İNŞAAT İZİNİ	10.11.2011 tarih, 3584 sayılı	

PROJE KAPAĞI ONAY KISMI



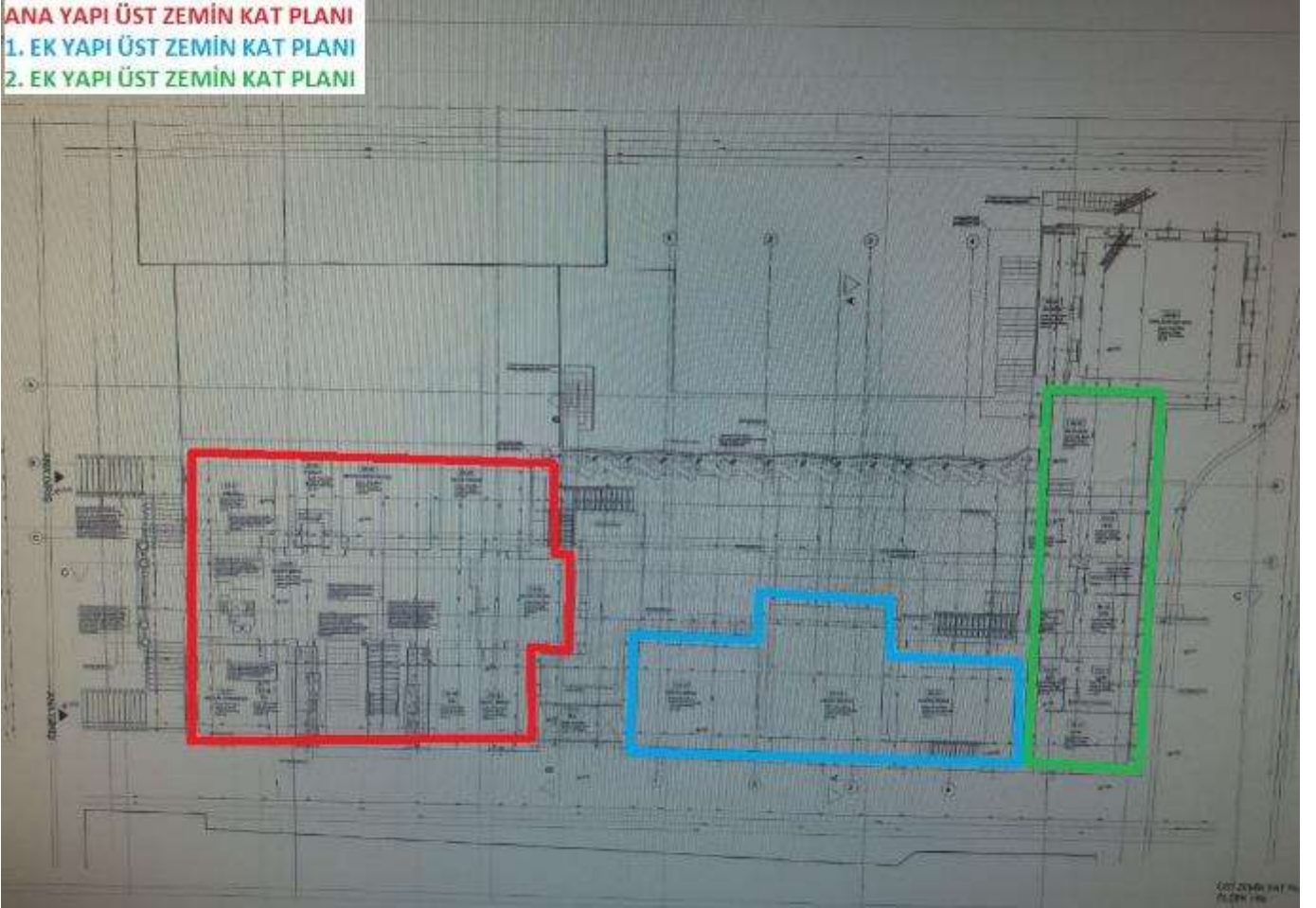
VAZİYET PLANI

ANA YAPI ALT ZEMİN KAT PLANI



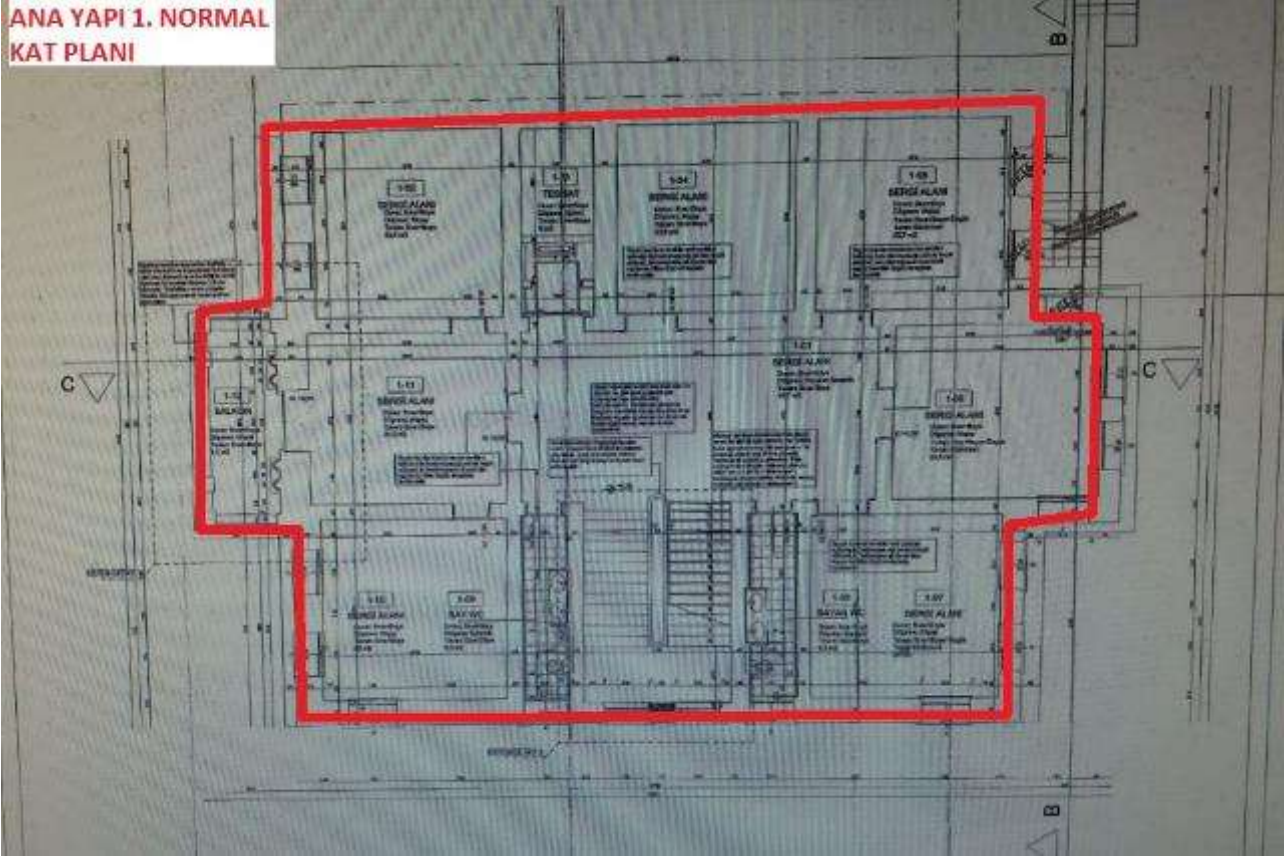
ALT ZEMİN KAT PLANI

ANA YAPI ÜST ZEMİN KAT PLANI
1. EK YAPI ÜST ZEMİN KAT PLANI
2. EK YAPI ÜST ZEMİN KAT PLANI



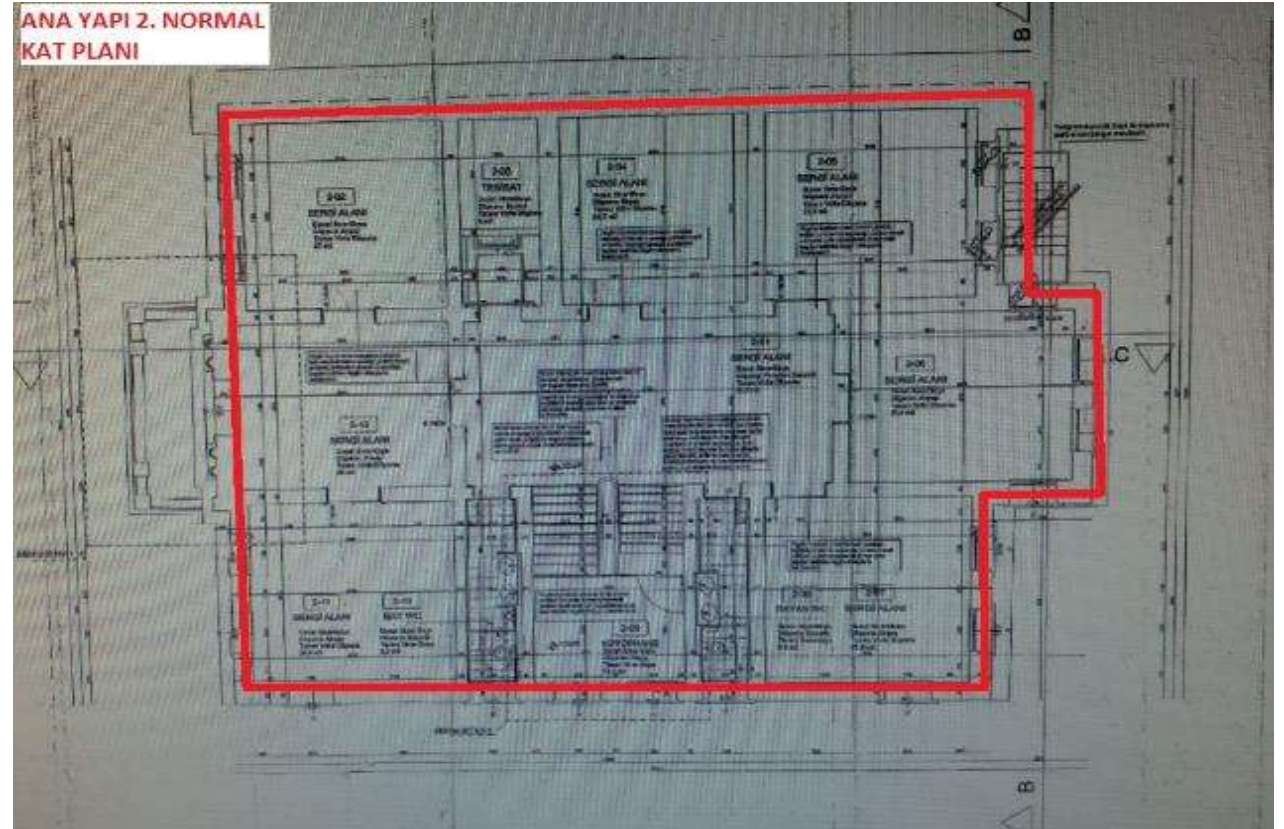
ÜST ZEMİN KAT PLANI

**ANA YAPI 1. NORMAL
KAT PLANI**

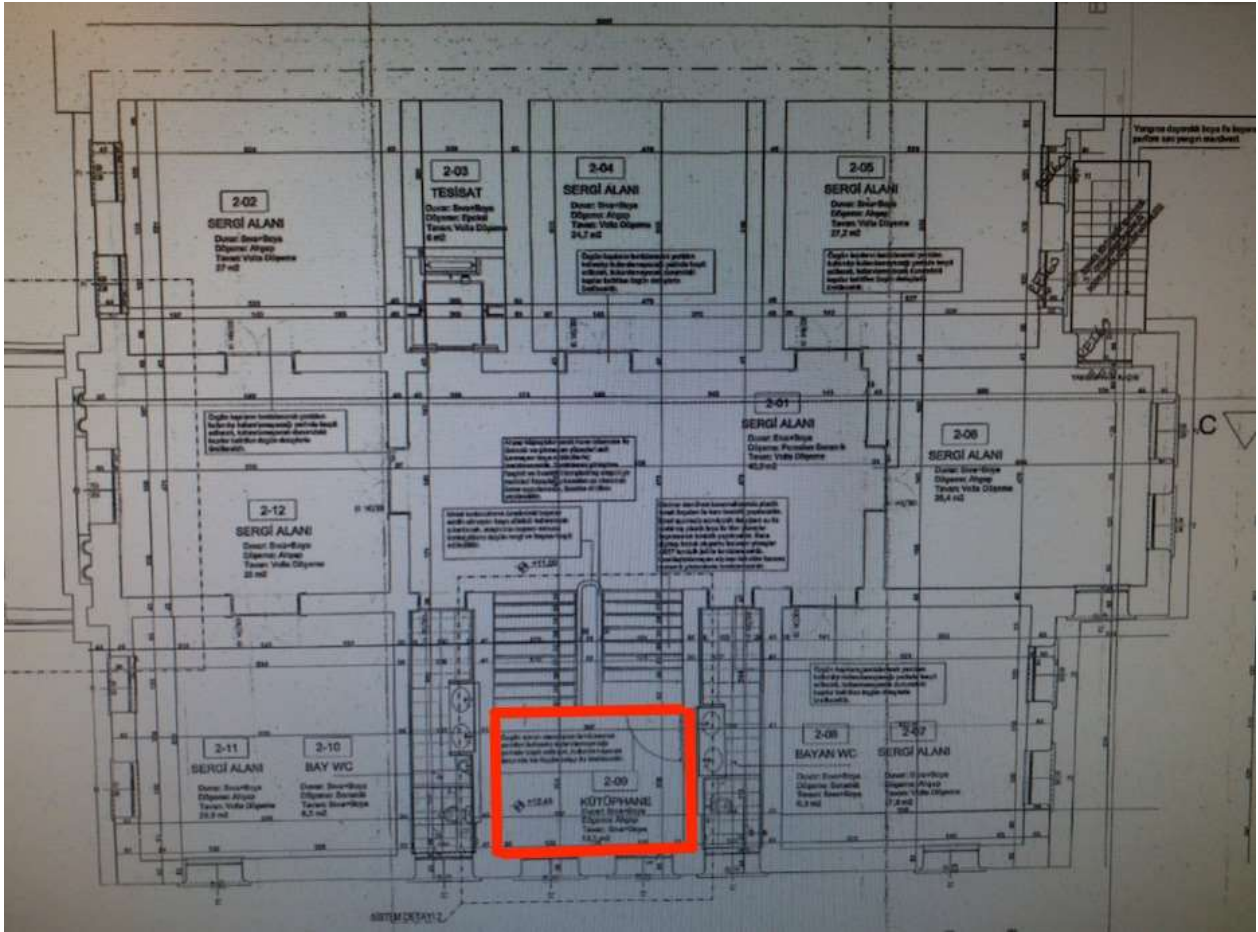


1. NORMAL KAT PLANI

**ANA YAPI 2. NORMAL
KAT PLANI**



2. NORMAL KAT PLANI



2. NORMAL ASMA KAT PLANI

**T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İSTANBUL 1 NO'LU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR**

Toplantı Tarihi ve No: 19.12.1995-421
Karar Tarihi ve No : 19.12.1995-7332

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul İli, Eminönü İlçesi, Alemdar Mahallesi, Yerebatan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parsel ile Ziraat Bankası İstanbul Bölge Müdürlüğü'nün 30.6.1995 gün ve 4472/667 sayılı yazısı okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; Eminönü, 33 ada, 28 parselde yer alan taşınmazın korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, rölovesinin onaylanmasına, Kazım İsmail Gürkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holünün 1. grup korunması gerekli kültür varlığı olduğuna, diğer kısımların 2. grup statüsünde değerlendirilmesine, restorasyon projesinin uygun bulunmadığına, bozulmuş olan pencereler ihya edilerek restorasyon projesinin hazırlanmasına ve bu projenin kurulumuza değerlendirilebilmesi için malzeme cinsleri ve dönemlerinin farklı lejantlarla ifade edildiği 1/100 ölçekli analitik röleve ile ayrıntılı fotoğrafların kurulumuza iletilmesi gerektiğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Nurhan ERCAN
MÜDÜR

BAŞKAN
Taner TARHAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Semavi EYİCE
İMZA

RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No: 09.08.2004 - 3
Karar Tarihi ve No : 09.08.2004 - 44

Toplantı yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İl, Eminönü İlçesi, Alımdar Mahallesi, Yerebatan Caddesi, 26-pafla, 33 ada, 28 parselde yer alan, Kurulumuzun 12. 7 .1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen Kentsel ve Tarihî Sit Alanı içinde kalan, Ziraat Bankası mülkiyetinde, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli, 19.12.1985 gün ve 7332 sayılı kararla tescillerek, ana binanın koruma grubu I, diğer kısımları II olarak belirlenen, rölövesi onaylanan ve restorasyon projesi ile 1/100 ölçekli analitik rölöve ile ayrıntılı fotoğrafları istenen Ziraat Bankası binasında fonksiyon değişikliği yapılarak müze binası olarak kullanılmasına talebi hakkında, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2004 gün ve 14056 sayılı yazısı okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İl, Eminönü İlçesi, Alımdar Mahallesi, Yerebatan Caddesi, 26 pafla, 33 ada, 28 parselde yer alan tescilli yapının özgün hali ile aynen korunarak müze olarak işlevlendirilebileceğine, analitik rölöve, restorasyon ve bu işleve göre hazırlanacak restorasyon projesinin Kurulu getirilmesinin istenmesine karar verildi.

ASLİGİBİDİR

Görsel YAYBAY
MÜDÜR

BAŞKAN
F.Özer ERENMAN
İMZA


BAŞKAN YARDIMCISI
Zekye YENEN
(BULUNMADI)


ÜYE
Cem ERİŞ
İMZA

ÜYE
İhsan SARI
İMZA

ÜYE
Taoju Verda AKAN
İMZA

RESMİ YAZI

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


22 OCAK 2010
.../.../2010

İmar Uygulama Bürosu
Sayı : 2009/9630
Konu: 33 ada, 28 parsel,

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

İLGİ : a) 19.12.1995 tarih, 7332 sayılı İst. 1 Numaralı K.T.V.K.Kurulu Kararı
b) 09.08.2004 tarih, 44 sayılı İst. 1 Numaralı K.T.V.K.Kurulu Kararı
c) 02.06.2009 tarih, 2009/S-17336 sayılı dilekçe İmar Durumu
d) 02.06.2009 tarih, 2009/16292 sayılı İnşaat İstikamet ve Kot-kesit Rölövesi
e) 07.10.2009 tarih, 148649-2724 sayılı Ziraat Bankası A.Ş. İnşaat Hizmetleri Daire Başkanlığı İstanbul Bölümü yazısı

Fatih (Eminönü), Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parsel sayılı yerle alakalı ilgi (e) yazı ekindeki restorasyon projesinin uygunluğu ve onayı ile kuralımıza sunulması talep edilmektedir.

Söz konusu yer; 21.05.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 2. Derece Koruma Bölgesinde, 2. Derece Ticaret alanında kalmakta olup, tescilli eski eser olan bina konu yapının ilgi (a) İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile rölövesi onaylanmış ve ayrıca ilgi (b) karar ile "...parselde yer alan tescilli yapının özgün hali ile aynen korunarak müze olarak işlevlendirilebileceğine, analitik rölöve, restorasyon ve bu işleve göre hazırlanacak restorasyon projesinin Kurula getirilmesinin istenmesine" karar verilmiştir.

İlgi (e) yazı ekinde sunulan 11+15,56 mt. İrtifak kesiti bodrum + alt zemin + üst zemin + 2 katlı **Müze** olarak hazırlanan tekli restorasyon projesinin, birlikte bulunan ve yine mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait olan 22 parselde olan diğer binaların giderilmesi kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve imar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.

Söz konusu restorasyon projesi ve ekleri yazımız ekinde gönderilmekte olup, tetkiki ve görüşü hususunu arz ederim.

Talip TEMİZER
Başkan
Başkan Yardımcısı

EK - Çarpı uygulama krokisi ve İmar durumu saresi
- İnşaat istikamet rölövesi ve kot-kesit rölövesi saresi
- Analitik çizim, Müdahale kararları (proje)
- Tekli restorasyon projesi

İŞLEM
05.01.2010 R. İ. ÖZKAN
06.01.2010 S. İ. ÖZKAN

RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No: 16.06.2010- 289
Karar Tarih ve No : 16.06.2010- 3881

Toplantı yeri
İSTANBUL.

KARAR

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Eminönü Akmadar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen Kentisel ve Tarihi Sit alanında ve İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.03.2010 gün ve 3632 sayılı kararı ile geçiş dönemi yapılmama koşulları belirlenen alanda kalan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.12.1995 gün ve 7332 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli, aynı kararla Kazım İsmail Gürkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri binasının I. Grup, diğer kısımları ise II. Grup olarak koruma grubu belirlenen, mülkiyeti Ziraat Bankası'nda bulunan Eski Sermaye Piyasaları Müdürlüğü Binası'na ait rölevo, rölevo detayları ve restorasyon projelerinin Kurulumuzca tetkiki ile ilgili Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, İnşaat Hizmetleri Daire Başkanlığı-6'nın 16.12.2008 gün ve 20293800043 özel nolu yazısı, söz konusu tapınmazın koruma grubunun belirlenmesince ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü (KUDEB)'nin 04.02.2009 gün ve M.34.IBB.0.13.84/TN.1161331 Gd.1193325 sayılı yazısı, restorasyon projesinin tetkikine ilişkin Fatih Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.01.2010 gün ve 2009/9630 sayılı yazısı okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Eminönü Akmadar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan Eski Sermaye Piyasaları Müdürlüğü Binası'na ait rölevo, rölevo detayları ve restorasyon, restorasyon projelerinin uygun olduğuna; müze tetkiç planına bağlı kulvarlar hazırlanacak aydınlatma ve mekanik sistemin restorasyona bağlantısını gösteren projenin Kurulumuza iletilmesinden sonra uygulama yapılabilirliğine karar verildi.



BASKAN
Ahmet TANYOLAC
İMZA

ÜYE
Sevket DÖNMEZ
İMZA

ÜYE
İbrahim NUBAŞI
İMZA

ÜYE
Cem ERİS
İST.B.İL. BSK. TİM
(BULUNMADI)

ÜYE
Sema TURGUT
İMZA

BASKAN YARDIMCISI
Cafer BOZKURT
İMZA



ÜYE
Feriðan ÖZGÜMÜŞ
İMZA

ÜYE
Funda Öztürk KURBANTEPEOĞLU
İMZA

ÜYE
Ahmet AYTELİZ
FATİH İL. BSK. TİM
İMZA

16.06.2010 4194

RESMİ YAZI


T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü

Sayı : 92207046 – 160.02.01 / 2013 - 3433
Konu : Fatih, 26 Pafta, 33 Ada, 28 Parsel

26 Kasım 2013

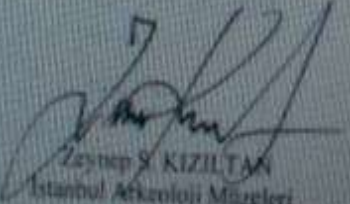
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: ÖZSOY İnşaat Turizm Tic. ve San. A.Ş'nin 17.09.2013 tarih ve 2839 tarihli dilekçesi.

İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.01.2013 tarih ve 1142 sayılı kararında, "İstanbul İli, Fatih (Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan binanın zemin katında temel duvarı üzerinde açığa çıkan kalıntılara ilişkin ve restorasyon çalışmaları kapsamında İstanbul Arkeoloji Müzeleri denetiminde kazı ve temizlik ile sanat tarihi raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verildiği" belirtilmektedir.

İlgi dilekçeye istinaden Müdürlüğümüz uzmanınca hazırlanan 08.11.2013 tarihli raporda, mülkiyeti TC Ziraat Bankasına ait, İstanbul İli, Fatih (Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parsel sayılı taşınmazda ilgili firmamızca yapılmak istenen "Ziraat Bankası Çağaloğlu Müze Binasının Restorasyon Uygulaması İşi" kapsamında ilgili kuruluşa onaylı projede bulunan temellerde güçlendirme işlerinin yapılması işi için aradan yere 22.02.2013 tarihinde uzmanlarımız tarafından gidildiği, ancak, 09.05.2013 tarihi itibarı ile parselde kazılara firmanın isteği doğrultusunda son verildiği, aradan yerde adı geçen firmanın tekrardan kazılara başlayacağına dair ilgi dilekçesi ile Müdürlüğümüze başvurduğumu ve parselde 11.10.2013 tarihinde müellifi ile görüşüldüğü ve çalışmaların başlayacağını bildirdiği, ancak işe başlanmadığı gibi, kendilerine işin neden başlamadığı hakkında bir bilginin de verilemediği belirtilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.


Zeynep S. KIZILTAŞ
İstanbul Arkeoloji Müzeleri
Müdürü

Eki: 1 Rapor
1 Dilekçe Örneği

DAĞITIM
-İstanbul IV. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu

RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu


Toplantı Tarihi ve No: 03.07.2014- 172
Karar Tarihi ve No : 03.07.2014- 2694

Toplantı Yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alındar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.7.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalan, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Teklifi İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.08.2011 tarih ve 4728 sayılı karar ile düzeltmelerle uygun bulunan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.12.1995 gün ve 7332 sayılı kararı ile tescil edilen, aynı karar ile Kazım İsmail Gürkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müsteri holünün I. Grup, diğer kısımların ise II. Grup olarak koruma grubu belirlenen, Kurulumuzun 16.06.2010 tarih ve 3881 sayılı kararıyla röleve, restitüsyon ve restorasyon projesi uygun bulunan; müze tefriş planına bağlı kalarak hazırlanacak aydınlatma ve mekanik sistemin restorasyonla bağlantısını gösteren projenin Kurulumuza iletilmesinden sonra uygulama yapılabileceğine denilen, Kurulumuzun 25.04.2011 tarih ve 4597 sayılı kararı ile öncelikle kararımızla istenilen aydınlatma ve mekanik sistemin restorasyona etkisi göstermediğinden bu aşamada değerlendirilemeyeceğine, söz konusu aydınlatma ve mekanik sistemin yapıyla ilişkisini restorasyon projesi üzerinde göstererek Kurulumuza iletilmesi ve İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.08.2012 tarih ve 842 sayılı kararı ile binanın zemin katında temel duvarı üzerinde açığa çıkan kalıntılara ilişkin rölevenin ve kalıntılara zarar verip verilmeyeceğini içeren ayrıntılı raporun İstanbul Arkeoloji Müzeleri tarafından hazırlanarak Müdürlüğümüze iletilmesi istenilen, Kurulumuzun 16.01.2013 tarih ve 1142 sayılı kararı ile açığa çıkan kalıntılara ilişkin ve restorasyon çalışmaları kapsamında İstanbul Arkeoloji Müzeleri denetiminde kazı ve temizlik çalışmalarının yapılmasına, kazı sonrası rapor, fotoğraf ve tapınır taşınmaz buluntulara ilişkin çizimler ile sanat tarihi raporunun Kurulumuza iletilmesi talep edilen mülkiyeti Ziraat Bankası'nda bulunan Ziraat Bankası Çağaloğlu Müze Binası'nın Restorasyon Uygulaması'na kapsamında İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetiminde yapılan temel kazılarına ilişkin İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nün 02.06.2014 tarih ve 1599 sayılı yazısı ile 27.06.2014 tarih ve 432 sayılı raporun raporu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alındar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan binanın restorasyon çalışmaları kapsamında İstanbul Arkeoloji Müzeleri denetiminde yapılan kazı çalışmalarında açığa çıkan kalıntılara ilişkin rölevenin Kurulumuza iletilmesine, kazı çalışmalarını için engel teşkil eden trafo binası nedeniyle kazı çalışmalarının durdurulmasına, İstanbul Arkeoloji Müzeleri temsilcisi, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(BE.DAŞ) yetkilisi ve maliki ile birlikte Kurul üyeleri tarafından yerinde inceleme yapılmasına karar verildi.


Ahmet Pınar
Müdür V.

BASKAN
Bekir EREN
İMZA

ÜYE
Mustafa ÖZER
İMZA

BASKAN YARDIMCISI
Cem ERIŞ
İMZA

ÜYE
Şevket DÖNMEZ

RESMİ YAZI



T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-310.06 Ref:789325 Gd:10078
Konu : 33 ada, 28 parsel

2014

11.09.2014

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

İlgi: 02.09.2014 tarih ve 2014/2838 sayılı İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü yazısı,

İlgi yazıda Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. K. İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parseldeki taşınmazda ilgili firmasınca yapılmak istenen "Ziraat Bankası Çağaloğlu Müze Binasının Restorasyon Uygulama İşi" kapsamında yapılan kazı çalışmalarına ilişkin proje ve eklerinin incelenerek Kuruluza iletilmesi talep edilmektedir.

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 Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; 2. Derece Koruma Bölgesinde kalmakta olup tescilli eski eserdir.

İmar arşiv dosyasında yapılan incelemede, 10.06.2013 tarih, 2013/6569-146 sayılı yapı ruhsatına esas 2012/4641 sayılı onaylı projesi olduğu görülmüştür.

Söz konusu eski eser kaydı bulunan taşınmaza ilişkin kazı çalışmaları hakkında hazırlanan rapor ve röleve projesi yazımız ekinde iletilmekte olup, tarafınızca tetkiki ve gereği hususunu arz ederim.

Bera SELİM
Başkan Yardımcısı

Ek: -Arkeoloji Müdürlüğünün 01.10.2014 tarihli raporu
-Röleve projesi ve fotoğraflar
-10.06.2013 tarih ve 2013/6569-146 sayılı yapı ruhsatı fotokopisi

RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No : 21.08.2015- 242
Karar Tarihi ve No : 21.08.2015-3800

Toplantı yeri
İSTANBUL.

KARAR

İle 17.08.2015 tarih ve 590 sayılı rapor/rapor K 1165 dosyası eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alendâr Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan binanın restorasyon çalışmaları kapsamında açığa çıkarılan kalıntılara ait kazı rölevesinde ölçü, malzeme, tabaka ve lejant bilgileri olmadığından bunların eklenerek revize edilmesi gerektiğine; kazı çalışmaları için engel teşkil eden trafo binasının, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(BEDAŞ) tarafından nakli uygun görülen 33 ada 22 parselde taşınmasının jeofizik raporu sonuçlarında görülen anomaliler nedeniyle uygun olmadığına; trafo binasının mer'î planda trafo alanı olarak görülen 33 ada 20 parselde taşınması için jeoradar çalışması yapılarak, konu sızma kurum ve kuruluşça hazırlanacak jeoradar raporu sonuçları Kurulumsuza iletdikten sonra trafo nakil işleminin değerlendirilebileceğine karar verildi.



BASKAN
Cem ERİŞ
İMZA

ÜYE
Mustafa ÖZER
İMZA

ÜYE
Prof. Dr. Saip SAHİB
İMZA

ÜYE
Emel GİRCEL
İST. İB. B. BSK. TEM
İMZA

BASKAN YARDIMCISI
Kübra CİHAN GİR ÇAMUR
İMZA

ÜYE
Mehmet Lezer HAN
İMZA

ÜYE
Ramon OKUR
İMZA

ÜYE
Arifan GÜLAZ
İST. İB. B. BSK. TEM
İMZA

RESMİ YAZI

MAKULİYET	ÖZEL VE KÜLTÜRLE İLGİLİ BİLGİLER VE İZLENİMLERİ	DİLİ VE DİLİNE			ANIT	İNCELEME TARİHİ
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MİRASLER GENEL BÜYÜK ÇİRE	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADRESİ	İNCELEME TARİHİ
İLİ İSTANBUL	İLÇESİ FATİH	MAHALLESİ ALEMLER	ADRESİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ
SOKAK VE KAPANIŞI	PARTE 29	ADA 33	PARSEL 28	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ
ADİ	YAPILAN YAPIM TARİHİ	YAPAN KİŞİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ
GENEL TANIM	MUZANS DÖNEMİ	TUĞLA ÖRGÜLÜ TENEZÜLÜ SARINÇ KALINLIĞI	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME TARİHİ
KODLAMA	ÖZEL B	TUĞLA YERİ	ÖZEL B	ÖZEL B	ÖZEL B	ÖZEL B
DEĞERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ

VAZİYET PLANI



FOTOGRAF



BALHAZIR KADASTRAL PAVTA



ALMAN HARİTLERİ KARŞIĞI



SAHNE YAPISININ GEOMETRİSİ



RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No : 09.12.2020 - 516
Karar Tarih ve No : 09.12.2020 - 7888

Toplantı yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.7.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalan, Kurulumuzun 25.07.2012 tarih ve 788 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi(Tarihi Yarımada) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 2. Derece koruma bölgesinde ve kültürel tesis alanında yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.12.1995 gün ve 7332 sayılı kararı ile tescil edilen, aynı karar ile Kazım İsmail Gürkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holünün I. Grup, diğer kısımların ise II. Grup olarak koruma grubu belirlenen, 16.06.2010 tarih ve 3881 sayılı Kurul kararıyla röleve, restitüsyon ve restorasyon projesi uygun bulunan, 10.09.2014 tarih ve 2840 sayılı Kurul kararı ile Müze denetiminde yapılan kazı çalışmalarında açığa çıkan kalıntılara ilişkin rölevenin Kurulumuza iletilmesi istenen, Restorasyon Uygulaması işi kapsamında yapılan Müze denetiminde yapılan kazı çalışmalarında açığa çıkarılan kalıntılara ilişkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 17.12.2018 tarih ve 51284027-169.09.99-E.1028939 sayılı yazısı doğrultusunda Tarihi Yarımada'da yer alan tescilli taşınmaz kültür varlıklarına dair verilerin güncellenmesi, bilgisayar ortamına aktarılması (sayısallaştırma) ve envanterleme kayıtlarının kontrol edilmesi hakkındaki çalışma kapsamında, 28.10.2020 tarih ve 7801 sayılı Kurul kararı ile kalıntıların yerinde incelenmesine karar verilen, mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait olan taşınmaza ilişkin 28.10.2020 tarih ve 7801 sayılı Kurul kararı gereği 09.12.2020 tarihinde yerinde incelendi ve 34.200.2630 numaralı işlem dosyası okundu, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde Müze denetiminde yapılan kazılar sonucu açığa çıkarılan kalıntıların 2863 sayılı yasanın 6. maddesinde belirtilen özellikleri taşıdığından, 7. maddesi doğrultusunda korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve koruma grubunun I olarak belirlenmesine, tapuda tescilli kültür varlığı ve koruma grubu şerhinin işlenmesine; kalıntılara ait rölevenin ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Gülner ÇEKMECELİ
Müdür

BAŞKAN
Mehmet Halis BILDEN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Şevket DÖNMEZ
İMZA

ÜYE
Talha Bilal SARI
İMZA

ÜYE
Sezgin DEMŞEK
İMZA

RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No : 18.02.2021 - 524
Karar Tarih ve No : 18.02.2021 - 8017

Toplantı yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.7.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalan, Kurulumuzun 25.07.2012 tarih ve 788 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi(Tarihi Yarımada) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 2. Derece koruma bölgesinde ve kültürel tesis alanında yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.12.1995 gün ve 7332 sayılı kararı ile tescil edilen, aynı karar ile Kazım İsmail Gürkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holünün I. Grup, diğer kısımların ise II. Grup olarak koruma grubu belirlenen, 16.06.2010 tarih ve 3881 sayılı Kurul kararıyla rölöve, restitüsyon ve restorasyon projesi uygun bulunan, 09.12.2020 tarih ve 7888 sayılı Kurul kararı ile Müze denetiminde yapılan kazılar sonucu açığa çıkarılan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilerek, koruma grubu I olarak belirlenen, mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait olan taşınmazla ilişkin Ziraat Geymenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 17.12.2020 tarih ve 160 sayılı yazısı ekinde iletilen rölöve ile Müdürlük uzmanları tarafından hazırlanan 17.02.2021 tarih ve 611140 sayılı rapor, 34.200.2630 numaralı işlem dosyası arşiv numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, incelendi ve yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde Ziraat Bankası Çagaloğlu Müze binasının restorasyon çalışmaları sırasında açığa çıkarılan kalıntılara ait rölövenin uygun olduğuna; kalıntılar çok katmanlı özellik gösterdiğinden, müze denetiminde bitki ve moloz temizliği yapıldıktan, kalıntılara ilişkin can ve mal emniyet tedbirleri ilgilisi ve belediyesince alındıktan sonra dönem ve malzeme analizi içeren analitik rölövenin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Hatice Kübra YAVUZ
Müdür V.

BAŞKAN Mehmet Halis BILDEN İMZA	BAŞKAN YARDIMCISI Şevket DÖNMEZ İMZA	
ÜYE Selman CAN İMZA	ÜYE Talha Bilal SARI İMZA	ÜYE Sezin DEMŞEK İMZA
ÜYE Uğur İNAN FATİH BL. BŞK. TEM İMZA	ÜYE Rahmi ASAL İst. Ark. Mz. Müd. Tem İMZA	ÜYE Filiz TAŞ İMZA

RESMİ YAZI



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : 27443513-754-28698/E.307543
Konu : 33 ADA 28 PARSEL 26 PAFTA HK.

02/03/2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Ziraat GYO Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2021 tarih ve 20210226161 referans nolu yazısı

İlgi yazı eki Kurul Karar'ında özetle; "...İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde Ziraat Bankası Çağaloğlu Müze binasının restorasyon çalışmaları sırasında açığa çıkarılan kalıntılara ait rölevoenin uygun olduğuna, kalıntılar çok katmanlı özellik gösterdiğinden, müze denetiminde bitki ve moloz temizliği yapıldıktan, kalıntılara ilişkin can ve mal emniyet tedbirleri ilgilisi ve Belediyesince alındıktan sonra dönem ve malzeme analizi içeren analitik rölevoenin Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denilmekte olup can ve mal emniyeti açısından konuya ilişkin koordinasyonun sağlanması ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Söz konusu yer ile alakalı olarak ilgi yazı ve eki tetkik edilmiş olup konunun Müdürlüğünüz uhdesinde kaldığı anlaşıldığından tarafınızca değerlendirilerek ilgisine bilgi verilmesi hususunu arz ederim.

Ahmet SARPDAG
Yapı Kontrol Müdürü
e-imza

Ek:1- İLGI YAZI SURETI

Dağıtım:
Gereği:
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bilgi:
KÜLTÜREL MİRAS KORUMA
MÜDÜRLÜĞÜNE
ZİRAAT GYO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SAHRA YICEDİT MAHALLESİ, ATATÜRK

RESMİ YAZI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

44460

Toplantı Tarihi ve No : 14.04.2021 - 529
Karar Tarih ve No : 14.04.2021 - 8106

Toplantı yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.7.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalan, Kurulumuzun 25.07.2012 tarih ve 788 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi(Tarihi Yarımada) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 2. Derece koruma bölgesinde ve kültürel tesis alanında yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.12.1995 gün ve 7332 sayılı kararı ile tescil edilen, aynı karar ile Kazım İsmail Gürkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holünün 1. Grup, diğer kısımların ise II. Grup olarak koruma grubu belirlenen, 16.06.2010 tarih ve 3881 sayılı Kurul kararıyla rölöve, restitüsyon ve restorasyon projesi uygun bulunan, 09.12.2020 tarih ve 7888 sayılı Kurul kararı ile Müze denetiminde yapılan kazılar sonucu açığa çıkarılan kalıntılar korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilerek, koruma grubu I olarak belirlenen, 21.08.2015 tarih ve 3800 sayılı Kurul kararı ile kazı çalışmaları için engel teşkil eden trafo binasının, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.(BEDAŞ) tarafından nakli uygun görülen 33 ada 22 parselde taşınmasının jeofizik raporu sonuçlarında görülen anomaliler nedeniyle uygun olmadığı; trafo binasının mer"i planda trafo alanı olarak görülen 33 ada 20 parselde taşınması için jeoradar çalışması yapıp, konu uzman kurum ve kuruluşça hazırlanacak jeoradar raporu sonuçları Kurulumuza ileildikten sonra trafo nakil işleminin değerlendirilebileceği belirtilen mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait olan taşınmazın restorasyon çalışmaları kapsamında Müze denetiminde yapılan kazı çalışmaları için engel teşkil eden trafo yapısının nakli için Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.03.2021 tarih ve 656669 sayılı yazısı ve ekinde iletilen 33 ada 20 parsel için hazırlanan arkeojeofizik raporu ile Müdürlük uzmanları tarafından hazırlanan 06.04.2021 tarih ve 701530 sayılı rapor, 34.200.2630 numaralı işlem dosyası arşiv numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, incelendi ve yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Fatih(Eminönü) İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde Ziraat Bankası Cağaloğlu Müze binasının restorasyon çalışmaları kapsamında yapılan kazı çalışmaları için engel teşkil eden trafo yapısının iletilen arkeojeofizik raporu doğrultusunda, 33 ada 20 parselde belirtilen trafo alanına ilgili Müze denetiminde taşınmasının uygun olduğuna verildi.

ASEL GİBİDİR
Hatice Kübra YAVUZ
Müdür V.

BAŞKAN
Mehmet Halis BILDEN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Şevket DÖNMEZ
İMZA

RESMİ YAZI

Ziraat GYO

Ziraat GYO Genel Müdürlüğü
Sarıyerceci Mahallesi
Atatürk Caddesi No: 46 Kat: B-8
Kartal/İstanbul/İstanbul
T: (0212) 369 77 72-73
F: (0212) 369 77 74

İstanbul, 21.05.2021

Proje Uygulama ve Yatırım Yönetimi

Sayı: 401 DY- 2021 / 73

Konu: Çağaloğlu 33 ada 28 parsel hk.

Teşlim Alındı

T.C. İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
İstanbul Arkeoloji Müze Müdürlüğü
Alemdar, Bab-ı Ali Cd. No:28, 34110 Fatih/İstanbul

Mülkiyeti Şirketimize ait İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 26 pafta, 33 ada, 28 parselde yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalan, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.07.2021 tarih ve 788 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 2. Derece Koruma Bölgesi ve Kültürel Tesisi Alanı'nda yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.12.1995 gün ve 7332 sayılı kararı ile tescil edilen, aynı karar ile Prof. Kazım İsmail Görkan Caddesi cephesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holünün I. Grup, diğer kısımlarının ise II. Grup olarak koruma grubu belirlenen, 16.06.2020 tarih ve 3881 sayılı Kurul kararı ile Müze denetiminde yapılan kazılar sonucu açığa çıkarılan kalıntılar korunması gerekli sülüs varlığı olarak tescil edilmiş, koruma grubu I olarak belirlenmiştir. Kalıntılara ait röhlöve projeleri İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na sunulmuş, Kurul tarafından uygun bulunmuştur. İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.02.2021 tarih ve 8017 sayılı kararında (Ek) belirtildiği üzere, kalıntılar çok katmanlı özellik gösterdiğinden İstanbul Arkeoloji Müze denetiminde bitki ve moloz temizliği yapıldıktan sonra kalıntılara ait dönem ve malzeme analizi içeren analitik röhlöve hazırlanması talep edilmiştir. Bu bağlamda, bahse konu bitki ve moloz temizliğinin yapılmasına ilişkin işin fen, sanat ve meslek kurallarına göre en uygun şekilde yapılmasını teminen Öztürk İnşaat ve Elektrik Mustafa Öztürk görevlendirilmiştir. Can ve mal emniyeti açısından konuya ilişkin ivedi olarak koordinasyonları sağlanması hususunda;

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Ek: İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.02.2021 tarih ve 8017 sayılı karar (2 sayfa)

Ziraat GYO
ZIRAAT GYO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Sarıyerceci Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 46 Kat: B-8
Kartal/İstanbul/İstanbul
T: (0212) 369 77 72-73
F: (0212) 369 77 74

RESMİ YAZI

Numarasız Bölüm								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	FaRa	Posta Kod	Namandasız Tipi	Site Adı	Açıklama/Bilet Adı	Diğer Kayı	Kimlik No	İç Kayı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tipu No
279189182	28	28	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZIRAAT BANKASI	28	2828001878	1	Banka Şubesi	Kamu	İnşaat	-



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu İnşaat Ruhsat Tarihi: 10.4.2013 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 2.814,22 Ada/Parsel/Pafta: 33 / 28 / 26 UAVT Bina No: 279169163 Adı: CAĞALOĞLU TARİHİ BINA Adresi: ALEMDAR MAH. PROF. DR. KAZIM İSMAIL GÜRKAN CAD. NO: 30 FATİH/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 4.12.2020 Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	
Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	125.943,37	76,40	0,00	0,00	B
Isıtma	77.563,88	47,05	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	26.543,73	16,10	0,00	0,00	C
Soğutma	49.19,89	2,98	0,00	0,00	B
Havalandırma	4.540,50	2,75			C
Aydınlatma	12.375,37	7,51			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Nümarası: Y2934E A91 8537	Adı Soyadı: HAKAN KONUK	
Veriliş Tarihi: 4.12.2020	Firması: HG YAPI MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK İNŞ.VE TAHH.KT.LTD.Ş.	
Son Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030	Sertifika No: EVD-34-0067	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-15:07

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	33/28
Taşınmaz Kimlik No:	24484100	AT Yüzölçüm(m2):	996.95
İl/ilçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALEMDAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MAHMUDİYE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/700	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Fatih - 17-12-2020 15:24 - 34162	-
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Fatih - 04-06-2020 14:45 - 11401	-
Beyan	GURUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 21/06/2004 YEV:3408(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup		Fatih 2.Bölge(Kapatildi)	-

1 / 2

	- Harçtan Muaf))		- 21-06-2004 00:00 - 3408	
--	------------------	--	------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528524810	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	996.95	996.95	Ticaret Şirketlerine Ayni 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) QE0dJISGb5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**TAPU KAYDI**



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 10%;">İl:</td><td colspan="2">İSTANBUL</td></tr><tr><td>İlçe:</td><td colspan="2">FATİH</td></tr><tr><td>Mahalle/Köy:</td><td colspan="2">ALEMDAR</td></tr><tr><td>Mevki:</td><td colspan="2">MAHMUDIYE</td></tr><tr><td>Ada:</td><td style="width: 10%;">33</td><td>Parsel: 28</td></tr><tr><td>Yüz Ölçümü:</td><td>996,95 m²</td><td>Cilt/Sayfa No: 5 - 700</td></tr><tr><td>Niteligi:</td><td colspan="2">BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI</td></tr></table>	İl:	İSTANBUL		İlçe:	FATİH		Mahalle/Köy:	ALEMDAR		Mevki:	MAHMUDIYE		Ada:	33	Parsel: 28	Yüz Ölçümü:	996,95 m ²	Cilt/Sayfa No: 5 - 700	Niteligi:	BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI		
İl:	İSTANBUL																						
İlçe:	FATİH																						
Mahalle/Köy:	ALEMDAR																						
Mevki:	MAHMUDIYE																						
Ada:	33	Parsel: 28																					
Yüz Ölçümü:	996,95 m ²	Cilt/Sayfa No: 5 - 700																					
Niteligi:	BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI																						

MALİK BİLGİLERİ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40%;">Adı Soyadı/Baba Adı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</td><td style="width: 10%;">Hissesi: Tam</td><td style="width: 50%;">Hissese düşen m²: 996,95</td></tr></table>	Adı Soyadı/Baba Adı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam	Hissese düşen m ² : 996,95
Adı Soyadı/Baba Adı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam	Hissese düşen m ² : 996,95		

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 100%;">Taşınmaz No: 24484100</td></tr></table>	Taşınmaz No: 24484100	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 100%;">Edinme Nedeni: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması</td></tr></table>	Edinme Nedeni: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 100%;">İşlem Bedeli: 45.000.000,00 TL</td></tr></table>	İşlem Bedeli: 45.000.000,00 TL
Taşınmaz No: 24484100						
Edinme Nedeni: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması						
İşlem Bedeli: 45.000.000,00 TL						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 100%;">Konum Bilgisi: </td></tr></table>	Konum Bilgisi: 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 100%;">Tescil Tarihi/Yevmiye No: 13/07/2020 - 15172</td></tr></table>	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 13/07/2020 - 15172	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 100%; text-align: center;"><p>Stilingley Günlük Veriliş Tarihi: 13/07/2020 Ekrem KAMARCI Yatırım Müdürlüğü Yürütücüsü</p></td></tr></table>	 <p>Stilingley Günlük Veriliş Tarihi: 13/07/2020 Ekrem KAMARCI Yatırım Müdürlüğü Yürütücüsü</p>	
Konum Bilgisi: 						
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 13/07/2020 - 15172						
 <p>Stilingley Günlük Veriliş Tarihi: 13/07/2020 Ekrem KAMARCI Yatırım Müdürlüğü Yürütücüsü</p>						

Mülkiyetin dışındaki aynı ve gahi haklar ile gerh ve belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmeli gereklidir.

TAPU SURETİ



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-57171/E.355786
Konu : 33 Ada 28 Parsel, İmar Durumu

20/10/2021

Sayın Süleyman ÖKSÜM

İlgi : 19.10.2021 tarih ve 44 sayılı yazı

Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 28 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, 2.Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret Alanında kalmakta olup parselde Tescilli Anıt Eser kaydı bulunmaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatandaş 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@nhs01.kep.tr
Doğrulama Kodu: 54B5D061FE4B4A988A69C67C0AA603CE

Bilgi için: Çiğdem CEBİROĞLU
Telefon No:
Referans No: 2021101944
Doğrulamak için : turkiye.gov.tr

1 / 1

RESMİ İMAR DURUMU



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.

İlkyay 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 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

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.


İlkey 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-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