



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

RAPOR NO.....: 05

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 318 ada 22 parselde yer alan “Kargir Apartman, İki Dükkan “ niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **33.060.000,00-TL (OTUZÜÇMİLYONALTMİŞBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **39.010.800 TL (OTUZDOKUZMİLYONONBİNSEKİZYÜZ- 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/ 5
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 318 ada 22 parselde yer alan “Kargir Apartman, İki Dükkan” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm Hizmet Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanında, bitişik nizam, HMax: 21.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	33.060.000-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

İÇİNDEKİLER

1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ 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. İNDİRGE/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 HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR 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. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mahallesi, İstiklal Caddesi, 318 ada, 22 parselde yer alan, Kargir Apartman, İki Dükkan nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4. RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 09-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	318	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21277335	PARSEL	22	KAT NO.	-
MAHALLESİ	TOMTOM	ALANI (m ²)	130.25	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN		
MEVKİİ	İSTİKLAL VE NURİ ZİYA	CİLT	1	SAYFA	85
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, İstiklal caddesi üzerinde yer alan 318 ada, 22 parsel nolu Kargir Apartman, İki Dükkan nitelikli binadır. Konu mülke ulaşım için, Galatasaray Lisesi batısındaki İstiklal caddesinde güney yönde 220m ilerledikten sonra solda konumlu 183 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke ulaşılır. Konu mülkün kuzey cephesinde St. Antuan Kilisesi, batı cephesinde Odakule nostalji tramvay durağı bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu İstiklal Caddesi turist yoğunluğunun olduğu bölgedir. Değerlemeye esas konu mülkün önüne manzarasını engelleyecek bir yapı yapılmayacaktır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 6-7 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 6-7 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Beyoğlu Taksim istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.031900 B: 28.976200) 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 : 19.08.1994 -94/3930
- RUHSAT TARİH VE NO : 14.09.1968-6870
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 03.08.1970 -6116

Açıklama: Konu mülk 318 ada 22 parsel üzerinde bulunan Kargir Apartman, İki Dükkan'dır.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.08.1994 tarih 94/3930 numaralı tadilat projesi görülmüştür. Projesine göre bodrum, zemin, asma, 6 normal kat ve teras kat düzenindedir. Dosyasında tadilat projeleri görülmüş ancak ölçüleri bulunmamaktadır. Kat alanları ise projelerde farklılık göstermektedir. Kısmi 2.bodrum kat tadilat projelerinde mevcut olması iskan belgesinde geçmesi nedeniyle yasal kabul edilmiştir. Yerinde yapılan ölçümlere 19.08.1994 tarihli projeden ölçümler alınmış 2.bodrum kat ve çatı katı farklılığı tadilat projelerinden tespit edilmiştir.

Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 03.08.1970 tarih 6116 sayılı kısmi ikinci bodrum, birinci bodrum, zemin, asma, 6 normal katlı binanın, tamamlandığı görülen kısmi ikinci bodrum, birinci bodrum, zemin, asma ve 2 normal katın mesken olmadan banka olarak kullanılabileceği belirtilen yapı muayene ve

kullanma izin raporu bulunmaktadır. 16.07.1993 tarihli İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü yazısında tadilat projelerinin kurula gönderildiği, 07.10.1992 tarih 4088 sayılı karar ile tadilat projelerine göre uygulama yapılabileceğine karar verilmiştir. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

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

İrtifaklar Hanesinde ;

- 25-06-1970 tarihi 4386 yevmiyeli M:KROKİDE SARI BOYALI YERDE 5.00 METRE DERİNLİK VE 5.50 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ.25/06/1970 TARİH 4386 YEV.(Şablon: Taşınmaz Mal Mükellefyeti)

Açıklama: Taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010
TAKS	Taks bulunmamaktadır.	YÜKSEKLİK (H)	21.50m.
KAKS	Kaks bulunmamaktadır.	EMSAL	Emsal Bulunmamaktadır.
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	Resmi imar durumu ile belli olacaktır.	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Turizm-Hizmet-Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	(Resmi imar durum belgesi alındığında yazılacak)
PARSELİN TERKLERİ	Parselin herhangi bir kamusal terki bulunmamaktadır.		
AÇIKLAMALAR	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm Hizmet Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanında, bitişik nizam, HMax: 21.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.08.1994 tarih 94/3930 numaralı tadilat projesi, 03.08.1970 tarihi 6116 yapı muayene raporu, 14.09.1968 tarihi 6870 sayılı ruhsat olduğu görülmüştür. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Konu mülk 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunun önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii değildir.

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 olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülke ait 21.12.2020 tarih M2934B21EE91F numaralı E sınıfı Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beyoğlu ilçesi, kuzeyden Eyüpsultan, kuzeybatıdan Kağıthane, doğudan Şişli, Beşiktaş, batıdan Fatih ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğaziçiyle çevrilidir.

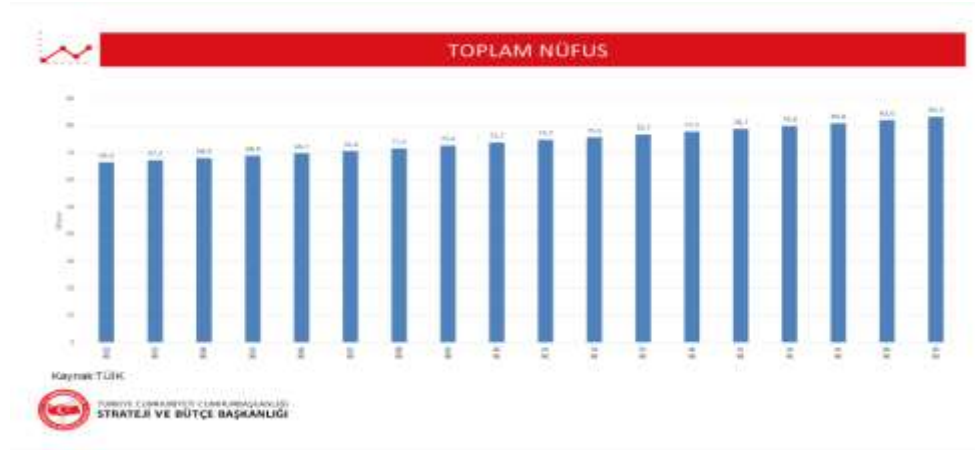
45 mahalleden oluşan Beyoğlu İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 233.323 kişi olarak tespit edilmiştir. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir

yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. 1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dörtüyl, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır. Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişmiştir. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

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

Demografik Veriler

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



Ekonomik Veriler

Büyüme

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

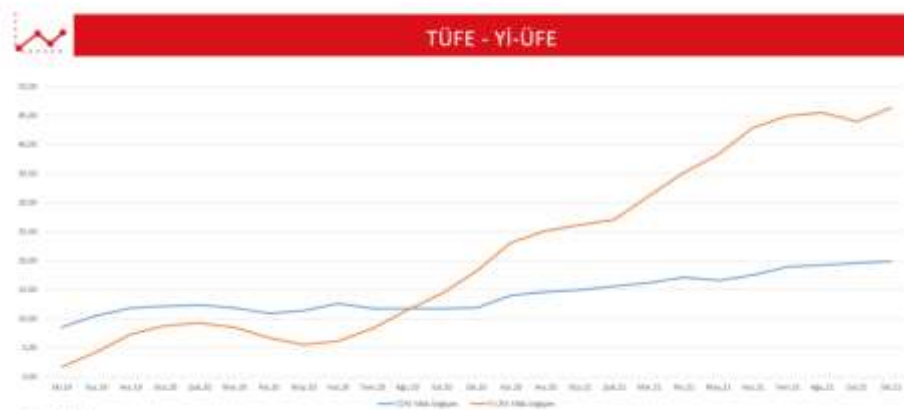
1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



Enflasyon

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

TÜFE - Yi-ÜFE



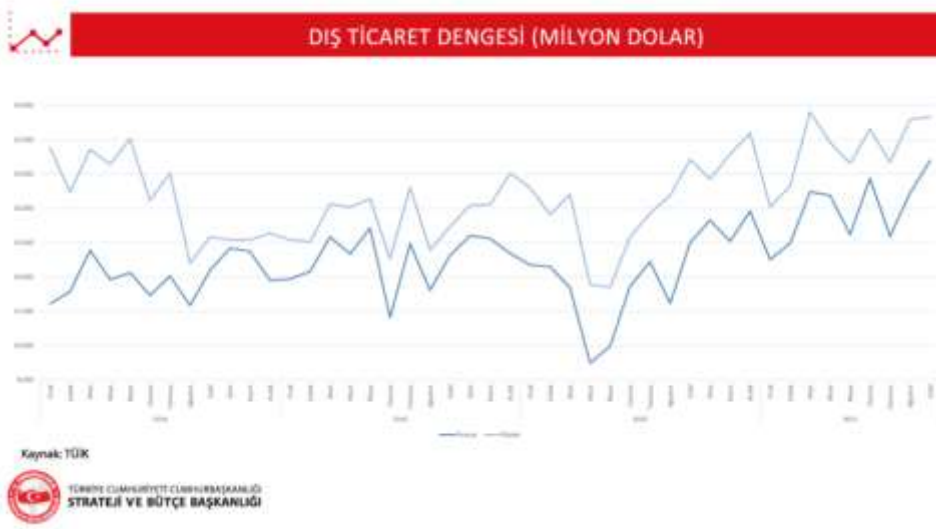
İstihdam

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



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

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



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹									
15.11.2021						Değişim			
	8.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	(Baz Puanı)			
Ticari Kredi	16,7	19,8	20,1	18,7	18,5	-14	-160	-109	183
Ticari Kredi ²	16,8	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-119	261
Tüketici Kredisi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredisi ²	18,1	21,2	23,8	23,9	23,7	-27	-19	243	508
İhtiyaç Kredisi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,3	22	13	55	318
İhtiyaç Kredisi ²	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Taahhüt Kredisi	18,6	16,6	21,3	20,3	21,8	143	40	916	317
Konut Kredisi	15,6	18,7	17,9	17,5	17,2	-20	-66	-140	166
TL Mevduat ³	11,9	15,9	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-36	365

Kaynak: TCMB

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

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

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

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

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹									
15.11.2021						Değişim			
	8.11.2020	31.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
	(Milyar TL)	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)		(Yüzde)	
Toplam Kredi	3.698,8	3.575,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,0
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 cinsli)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.456,0	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	1.909,0	2.281,2	2.430,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsli)	240,0	256,5	257,0	256,3	256,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SODK

(1) Bankaların TL kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

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

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tomtom Mahallesi 318 Ada 22 Parsel nolu Kargir Apartman, İki Dükkan nitelikli taşınmazdır. Konu mülk 130,25m² parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan dikdörtgen şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin İstiklal Caddesine cephesi 7m, derinliği 19m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında ‘Turizm-Hizmet-Ticaret Alanı’ lejantına sahip olup Hmax:21,50m yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 19.08.1994 tarih 94/3930 numaralı tadilat projesine göre bodrum(118m²) + zemin(131m²) + asma(71m²) + 6 normal (136m²x6= 816m²) + çatı (23m²) katlı toplam 1159m² alanlı bina bulunmaktadır. Ayrıca projesine göre çatı katında 113m² alanlı teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta sığınaklar, arşiv odaları, santral odası, wc ve depo bulunmaktadır. Zemin katta lobi, servis alanı, müdür yardımcısı odası ve müşteri holü düzeninde, asma katta servis alanı ve müşteri holü düzeninde, 1. normal katta müşteri holü, sekreter bölümü, müdür odası düzeninde, 2. normal katta operatör odası, lavabolar, servis alanı, müşteri holü düzeninde, 3. normal katta lavabolar, servis alanı, müşteri holü düzeninde, 4. normal katta lavabolar, müşteri holü, yetkili odası, santral odası, rezerv odası, müfettiş bölümü düzeninde, 5. normal katta lavabolar, müşteri holü, vestiyer bölümü düzeninde, 6. normal katta yemekhane, mutfak, lavabolar düzenindedir. 1. bodrum katta kasa daireleri ve kiralık kasa alanları olması nedeniyle yeterli ölçüm yapılamamıştır, projesindeki 1. bodrum kat alanı yasal alan olarak kabul edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde kullanım amacına bağlı kalınarak değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yerinde 2. bodrum(52m²) + 1. bodrum(118m²) + zemin(131m²) + asma(71m²) + 6 normal (136m²x6= 816m²) + çatı (12m²) katlı toplam 1200m² alanlı bina bulunmaktadır. Ayrıca yerinde 124m² alanlı teras bulunmaktadır. Belediye dosyasında incelenen tadilat projelerinde kısmi 2.bodrum katın bulunması ve çatı katındaki değişiklik tespit edilmiş olup mevcut durumu ile bina yasal kabul edilmiştir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar ahşap ve alüminyum doğramadır. Yerler kısmen seramik, kısmen mermer, kısmen granit kaplamadır. Pencereler alüminyum doğramadır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde kullanım amacına bağlı kalınarak değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatların kullanım ihtiyacına yönelik olduğu görülmüş olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine olumsuz bir etkisi yoktur.

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

Konu taşınmazın mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir

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

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Tomtom Mahallesi 318 Ada 22 Parsel nolu Kargir Apartman, İki Dükkan niteliğindeki binadır. Yerinde banka binası olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

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



Bina emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, yan sokağı olan Nuri Ziya sokak üzerinde, 317 ada 24 parsel numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 138m2 alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan, 590m2 alanlı tarihi yapı için istenen değer: 15.000.000-TL (m2 birim değeri: 25.424-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyeli (m2 birim değeri 25.424-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 616 49 95

*Yapı Değeri : 590 m2 x 4.000 TL/m2 x 1,35 (Girişimci Karı) = 3.185.000 TL ; Arsa Değeri : 15.000.000 TL - 3.185.000 TL = 11.815.000 TL/ 138 m2 = 85.615 TL/m2

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, Akansu sokak üzerinde, 4 kapı numaralı, 322 ada 8 parsel numaralı, Konut alanı lejantına sahip, 94m2 alanlı arsa üzerinde yer alan 7 kattan oluşan, 475m2 alanlı bina için istenen değer: 12.500.000-TL (m2 birim değeri: 26.315-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyeli (m2 birim değeri 26.315-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 656 62 94

*Yapı Değeri : 475 m2 x 2.000 TL/m2 x 1,40 (Girişimci Karı) = 1.330.000 TL ; Arsa Birim Değeri : 12.500.000 TL - 1.330.000 TL = 11.170.000 TL/ 94 m2 = 118.829 TL/m2

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, aynı cadde üzerinde, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 65m2 alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşan, 400m2 alanlı bina için istenen değer: 45.000.000-TL (m2 birim değeri: 112.500-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 471 61 98

*Yapı Değeri : 400 m2 x 2.000 TL/m2 x 1,60 (Girişimci Karı) = 1.280.000 TL ; Arsa Birim Değeri : 45.000.000 TL - 1.280.000 TL = 43.720.000 TL/ 65 m2 = 672.615 TL/m2

EMSAL 4: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 7 katlı, 470m2 alanlı bina için istenen değer: 16.500.000-TL (m2 birim değeri: 35.106-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyeli (m2 birim değeri 35.106-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 672 04 15

EMSAL 5: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, Kocaağa sokak üzerinde, 4 kapı numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 132m2 alanlı arsa üzerinde, 7 katlı, 860m2 alanlı bina için istenen değer: 24.000.000-TL (m2 birim değeri: 27.907-TL/m2) (Konum itibariyle düşük şerefiyeli (m2 birim değeri 27.907-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 213 44 42

*Yapı Değeri : 860 m2 x 2.000 TL/m2 x 1,40 (Girişimci Karı) = 2.408.000 TL ; Arsa Birim Değeri : 24.000.000 TL x 2.408.000 TL = 21.592.000 TL/ 132 m2 = 163.575 TL/m2

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, konu mülke aynı cadde olan İstiklal caddesi üzerinde, 7 katlı, 2750m2 alanlı bina için istenen değer: 155.000.000-TL (m2 birim değeri: 56.364-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 214 50 31

Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, aynı cadde üzerinde, Halep İş Merkezinde 4. katta 120m2 alanlı ofis için istenen değer: 2.900.000-TL (m2 birim değeri: 24.167-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 404 51 40

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, aynı cadde üzerinde, yüksek şerefiyeli bölümde 65A kapı numaralı, 30-35 yıllık binada, bodrum katı 50m2, bodrum asma katı 31m2, giriş katı 185m2 toplam 266m2 alanlı depolu dükkan için istenen değer: 65.000.000-TL (m2 birim değeri: 299.539-TL/m2) (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 50m2/3 + Bodrum Asma Kat: 31m2/2 + Zemin Kat: 185m2 = 217m2 ;m2 birim değeri 299.539-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 834 69 21

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, daha düşük şerefiyeli Galip Dede Caddesi üzerinde, 140 m2 giriş 50 m2 asma kat 30 m2 depolu toplam 220 m2 dükkan için istenen değer : 13.000.000 TL (Zemine indirgeme: $140 + 50/2 + 30/4 = 173$ m² ; m² birim değeri: 75.144-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (533) 512 88 34

EMSAL 10: Konu mülke aynı caddede eski binada 3.katta her biri 2 bölümlü 3 adet ofisten oluşan toplam 200 m2 ofis katı için istenen değer : 7.000.000 TL (m² birim değeri: 35.000-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 660 32 98

Kiralık Bina Emsalleri

EMSAL 10: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, düşük şerefiyeli kısımda 315 ada 53 parsel numaralı arsa üzerinde, İstiklal caddesi girişli, bodrum, giriş, 1 normal kat ve çatı katından oluşan 31-35 yıllık 640m2 alanlı bina için aylık 80.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 125-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 292 18 86

EMSAL 11: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 5 katlı, 5 dükkan, 8 ofisli 31-35 yıllık 3500m2 alanlı bina için aylık 650.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 185,71-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 311 92 32

Kiralık Ofis ve Dükkan Emsalleri

EMSAL 12: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, yüksek şerefiyeli konumda, 30-35 yıllık binada, 250m2 alanlı yüksek tavanlı dükkan için aylık 250.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 1.000-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0533 403 67 24

EMSAL 13: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, 25 m2 alanlı dükkan için aylık 19.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 760-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0 (532) 232 03 62

EMSAL 14: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, benzer şerefiyeli konumda, 49 kapı numaralı, 26-30 yıllık binada, 3. katta tek bölümlü 60m2 alanlı ofis için aylık 4.500 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 75-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0505 061 55 38

EMSAL 15: Konu mülkle aynı cadde üzerinde 30 yıllık binada, 3. katta tek bölümlü 35 m2 alanlı ofis için aylık 3.500 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 100-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0 (530) 354 81 15

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL /m²)
Emsal 1	11.815.000	138	85.616	75%	0%	0%	0%	-5%	142.337
Emsal 2	11.170.000	94	118.830	70%	0%	0%	0%	-5%	191.910
Emsal 3	43.720.000	65	672.615	-40%	0%	0%	-10%	-15%	308.730
Emsal 5	21.592.000	132	163.576	40%	0%	0%	0%	-5%	217.556
								Ortalama	215.133

***Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 215.133 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 1	15.000.000	590	25.424	75%	-10%	-5%	38.040
Emsal 2	12.500.000	475	26.316	70%	-15%	-5%	36.125
Emsal 3	45.000.000	400	112.500	-40%	-15%	-15%	48.769
Emsal 4	16.500.000	470	35.106	10%	-15%	-15%	27.901
Emsal 5	24.000.000	860	27.907	40%	-8%	-5%	34.147
Emsal 6	155.000.000	2750	56.364	-15%	0%	-15%	40.723
						Ortalama	37.617

***Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 37.617 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Zemine İndirgen miş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 8	65.000.000	217	299.539	-15%	0%	-10%	229.147
Emsal 9	13.000.000	173	75.145	60%	0%	-5%	114.220
						Ortalama	171.684

***Satılık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri 171.684 TL/m² hesaplanmıştır.**

OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 7	2.900.000	120	24.167	0%	0%	-10%	21.750
Emsal 10	7.000.000	200	35.000	-10%	0%	-10%	28.350
						Ortalama	25.050

***Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri 25.050 TL/m² hesaplanmıştır.**

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 10	80.000	640	125	12%	0%	-5%	139
Emsal 11	650.000	3500	186	-5%	0%	-10%	176
						Ortalama	157

***Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 157 TL/m² hesaplanmıştır.**

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 12	250.000	250	1.000	-16%	0%	-10%	756
Emsal 13	19.000	25	760	0%	-15%	-10%	585
						Ortalama	670

***Kiralık dükkân emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri 670 TL/m² hesaplanmıştır.**

OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 14	4.500	60	75	0%	0%	-5%	71
Emsal 15	3.500	35	100	-13%	0%	-10%	78
						Ortalama	75

***Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri 75 TL/m² hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 37.617 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	1393	37617	52.400.475,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			52.400.000,00 TL

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

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

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

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değeri takdirine ise bu her iki değeri 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 1200 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 (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	130.25	215.133	28.021.073,25
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	1200	4.000	4.800.000,00
BİTİMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%55)			2.640.000,00
YIPRANMA MİKTARI (%50)			- 2.400.000,00
TOPLAM YASAL DEĞER			33.061.073,25
YUVARLAMA			33.060.000,00

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER**Kapitalizasyon Oranı**

Kiralık bina emsallerinden yola çıkarak bulunan ort. bina paçal birim değeri ile satış değerlerine ulaşılarak mülklerin amortisman sürelerine ulaşılmıştır.

EMSAL 10 :Konu mülkle aynı cadde üzerinde, düşük şerefeliyeli kısımda 315 ada 53 parsel numaralı arsa üzerinde, İstiklal caddesi girişli, bodrum, giriş, 1 normal kat ve çatı katından oluşan 31-35 yıllık 640m2 alanlı bina için aylık 80.000 TL kira istenmektedir.

Taşınmazın Değeri : 640 m2 x 37.617 TL/m2 = 24.075.000 TL değeri olabileceği ve

Amortisman Süresi : 24.075.000 TL / 76.000 TL (%5 pazarlık) = 371 ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

EMSAL 11: Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 5 katlı, 5 dükkan, 8 ofisli 31-35 yıllık 3500m2 alanlı bina için aylık 650.000 TL kira istenmektedir.

Taşınmazın Değeri : 3500 m2 x 37.617 TL/m2 = 131.660.000 TL değeri olabileceği ve

Amortisman Süresi : 131.660.000 TL / 585.000 TL (%10 pazarlık) = 225 ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal 10 konum olarak düşük olduğundan amortisman süresi uzundur. Emsal 11 ise kısmen benzer şerefeliyeli olması nedeniyle amortisman süresi olarak referans alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama m2 birim fiyatı 157,50 TL/m2 tamamlanması halindeki kira değeri 189.025-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEMESİ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
2.Bodrum Kat	52	65	3.380,00 TL
1.Bodrum Kat	118	110	12.980,00 TL
Zemin Kat	131	670	87.770,00 TL
Asma Kat	71	310	22.010,00 TL
1. Kat	136	100	13.600,00 TL
2. Kat	136	90	12.240,00 TL
3. Kat	136	75	10.200,00 TL
4. Kat	136	75	10.200,00 TL
5. Kat	136	60	8.160,00 TL
6. Kat	136	60	8.160,00 TL
7.Kat	12	27	325,00 TL
TOPLAM	1200	157,52	189.025,00 TL
Yuvarlama			189.025,00 TL

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	225 AY
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli: 189.025,00TL Yıllık Kira Bedeli: ~2.268.000,00 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	225 Ay x 189.025,00 TL =~ 42.530.000,00 TL

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

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

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

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

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

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

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

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımı olan bina olarak en etkin ve en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz “KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN “ niteliğinde olup taşınmazın 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. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

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

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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “KARGİR APARTMAN, İKİ DÜKKAN” niteliğinde olup mevcutta banka binası olarak kullanılmaktadır, 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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

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

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Rakamla; 33.060.000,00-TL ve Yazıyla; (OTUZÜÇMİLYONALTMIŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 33.060.000,00-TL + KDV(%18) 5.950.800,00-TL = 39.010.800,00-TLdir.

Usd Kurundan Değeri; 2.809.671,53- 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 Süleyman ÖKSÜM Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 407675	Kontrol Serhat Bozan Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 401262	Onay Faruk BOZAN Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 401226
--	---	---

14. EKLER

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

ANA GAYRİMENKUL

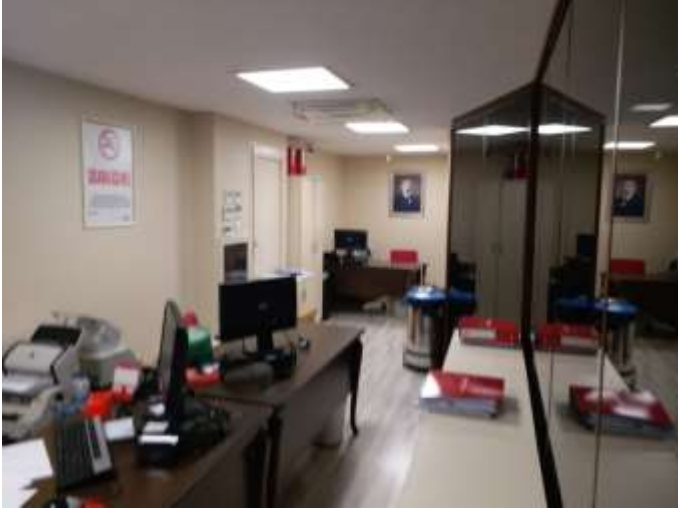


ANA GAYRİMENKUL



BİNA GİRİŞİ

ZEMİN KAT



ZEMİN KAT



1. BODRUM KAT



2. BODRUM KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



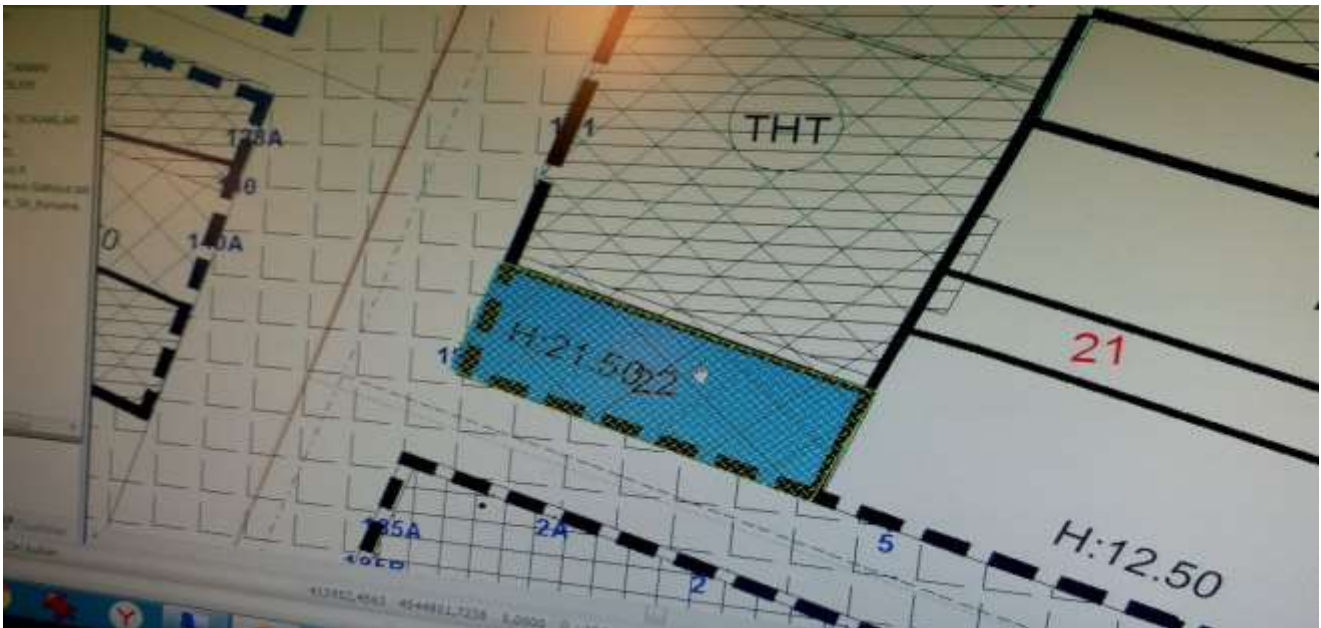
ASMA KAT



TERAS

ÇATI KATI

İMAR PLANI



İMAR DURUMU

PROJE RESİMLERİ

İstanbul 1 Numaralı Köprü ve Tabiat
Varlıklarını Koruma Kurulunun 22/6/1994 gün
ve 5738 Sayılı karar Ekidir.

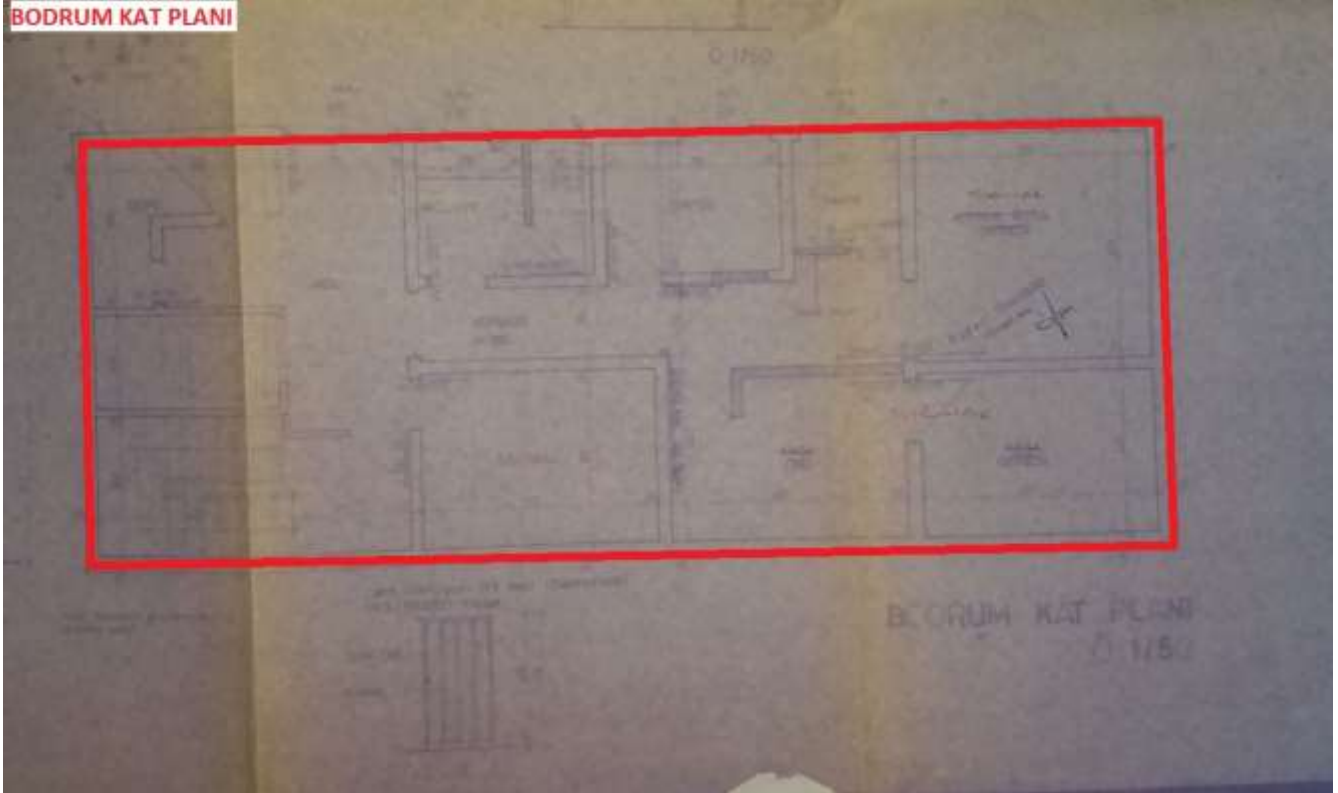
YÜKSEL
Özden Karahaslan

NUK. MÜHÜR

PR NO:	94/3930	BEYOĞLU BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
V. PİHİN VERİ:		V. PİHİN EİNSİ:
1.	TONAJ	H. 24.00 m ² İRTİFAH
2.	İSTİKLAL CAD.	7ERDE NOVAET BAUKA
3.	33	ŞİNASIYIN DİS ÇERHİ
4.	318	DİZEMLENESİ + TİM
5.	12	KATLARENDA TADİLAT
4.9.986 - 10558		
PROJE	STATİK PROJE	ŞİF
ÖZDEN YERLİNGİ MİMAR Bİ.		OSMAN ERGÜD
İMAR MÜDÜR	CNA7	
19 AGUSTOS-1994		
İhsan PALABIYIK İMAR MÜDÜRÜ		Fatih TURGUT Teknik Başkçe Yardımcısı

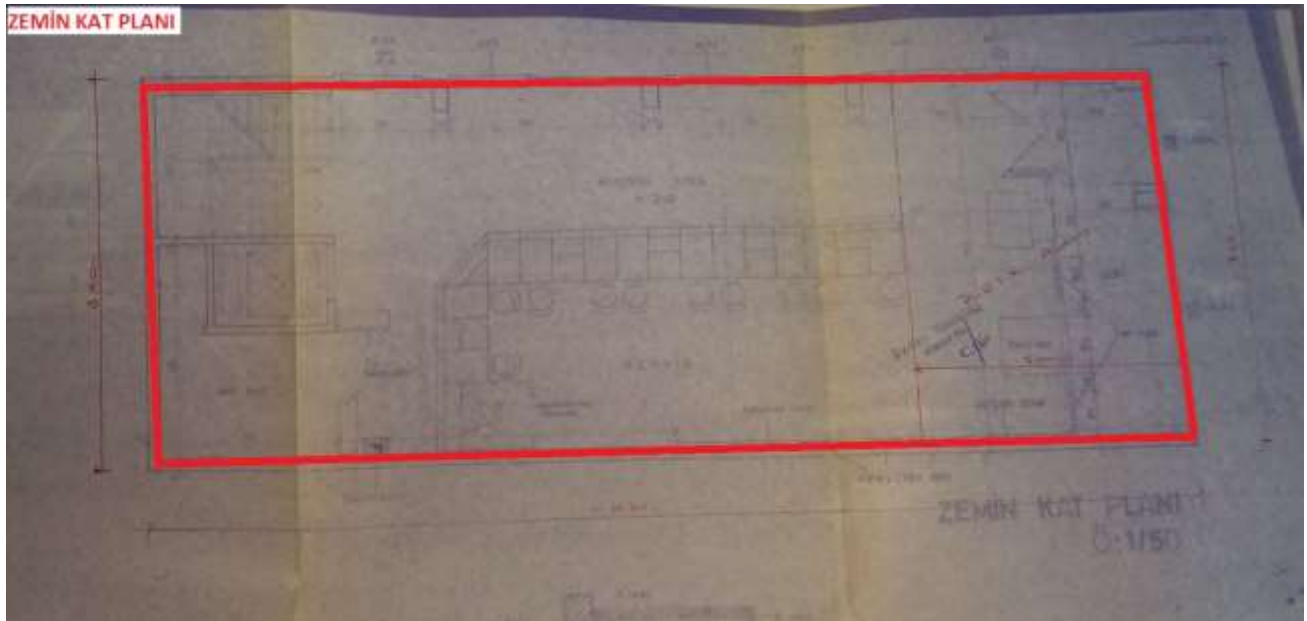
PROJE KAPAĞI ONAY KISMI

BODRUM KAT PLANI

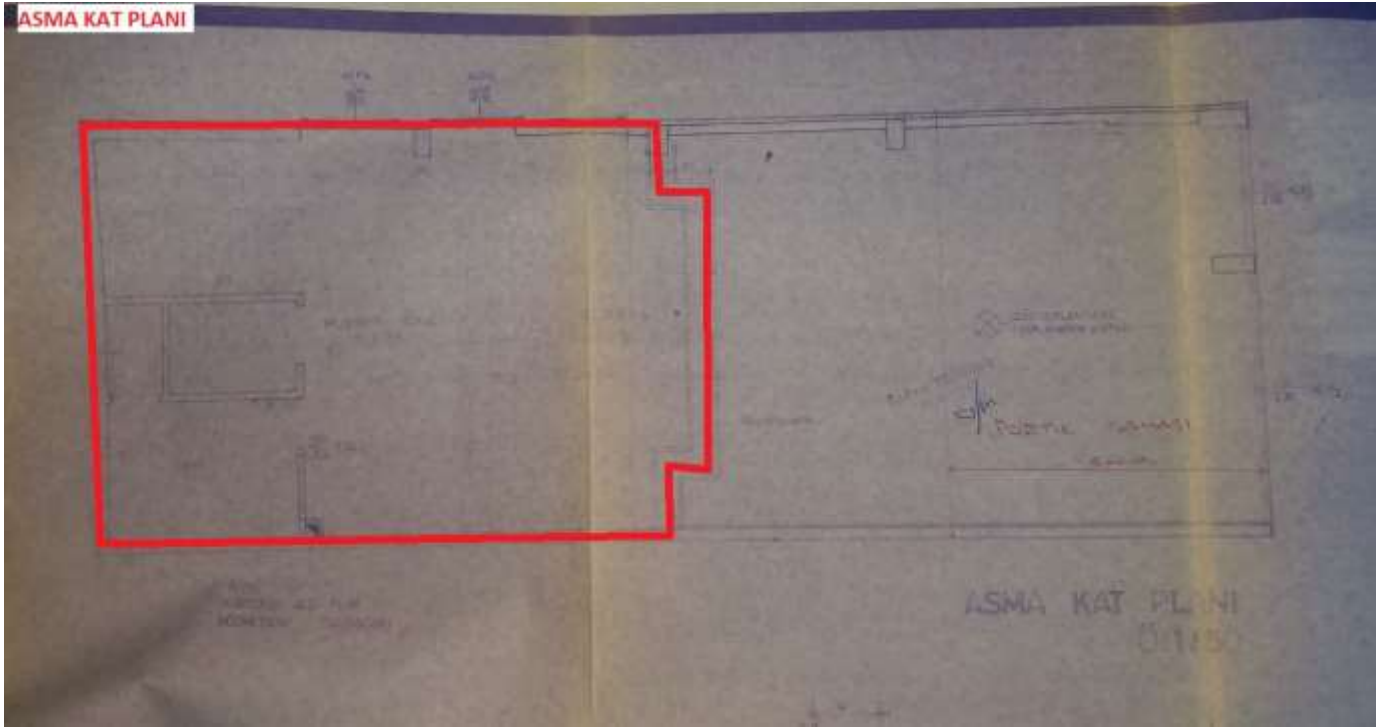


BODRUM KAT PLANI

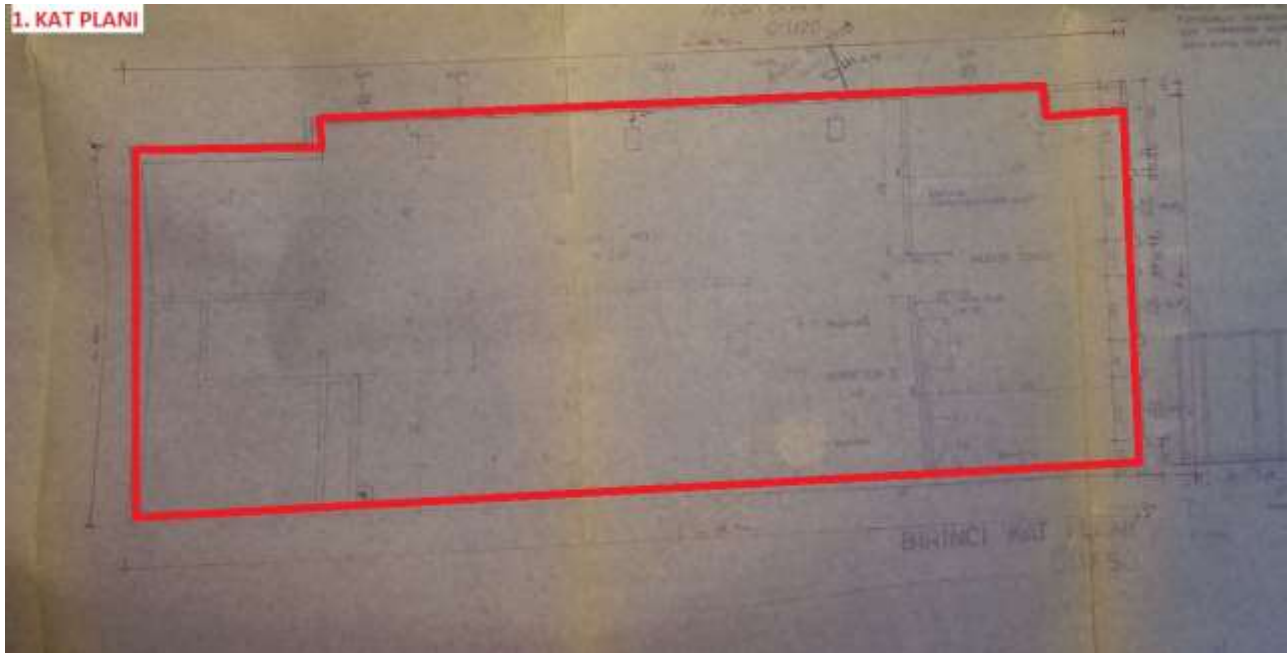
ZEMİN KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

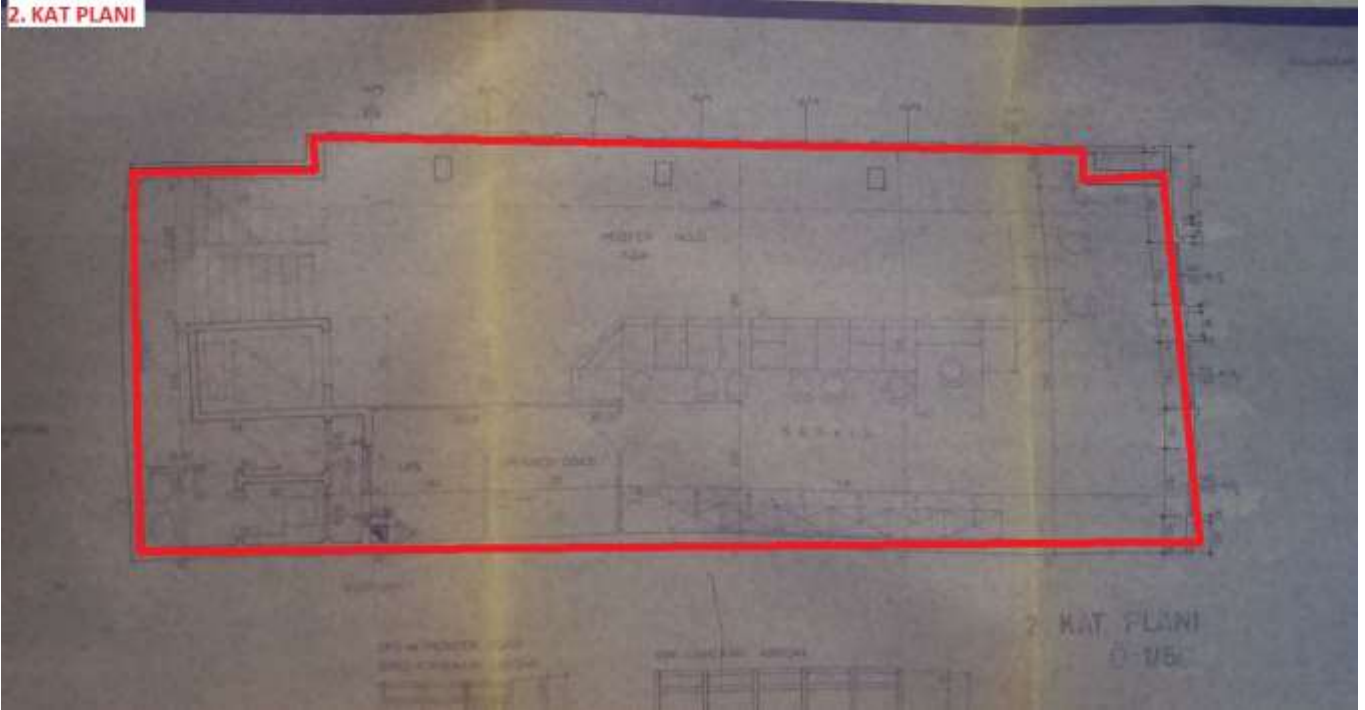


ASMA KAT PLANI



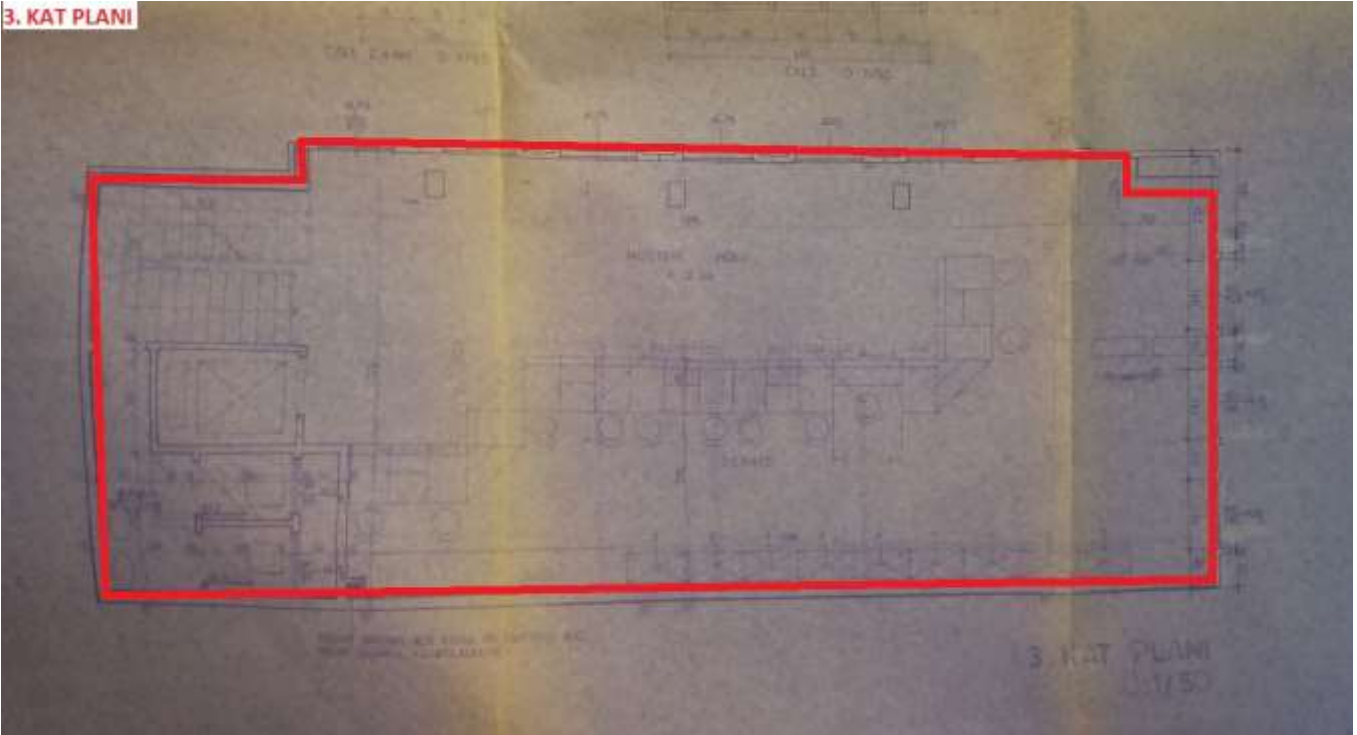
1. KAT PLANI

2. KAT PLANI



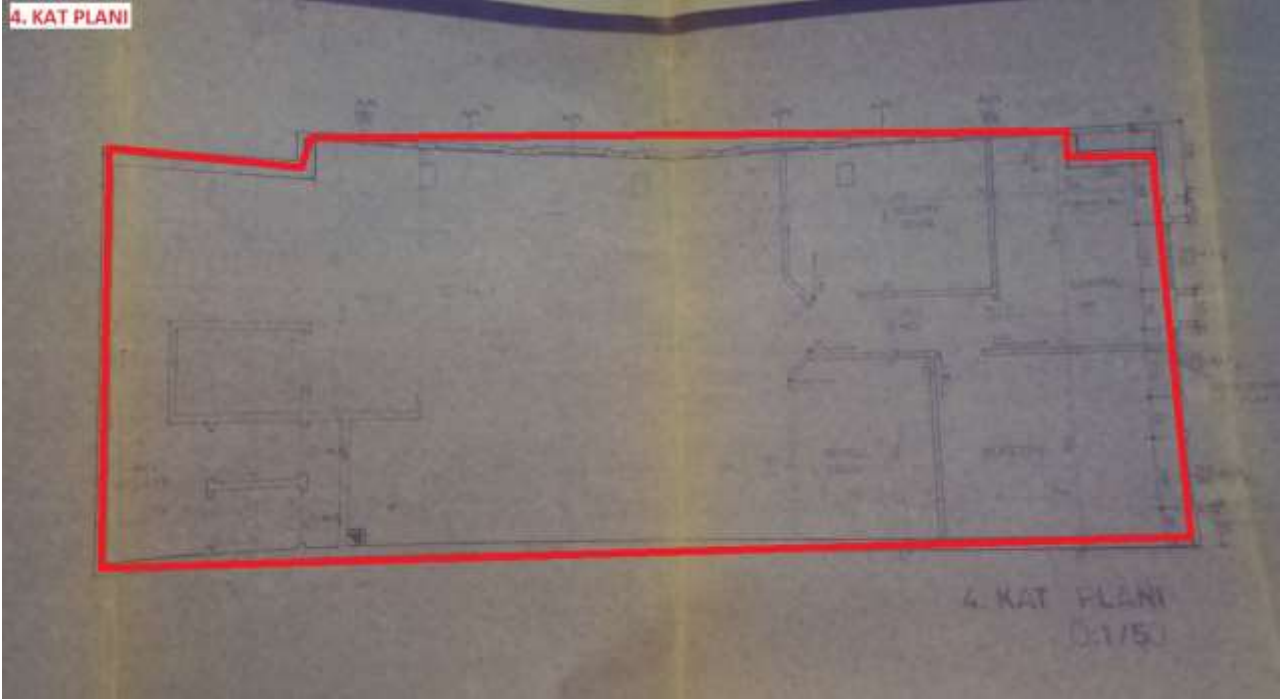
2. KAT PLANI

3. KAT PLANI



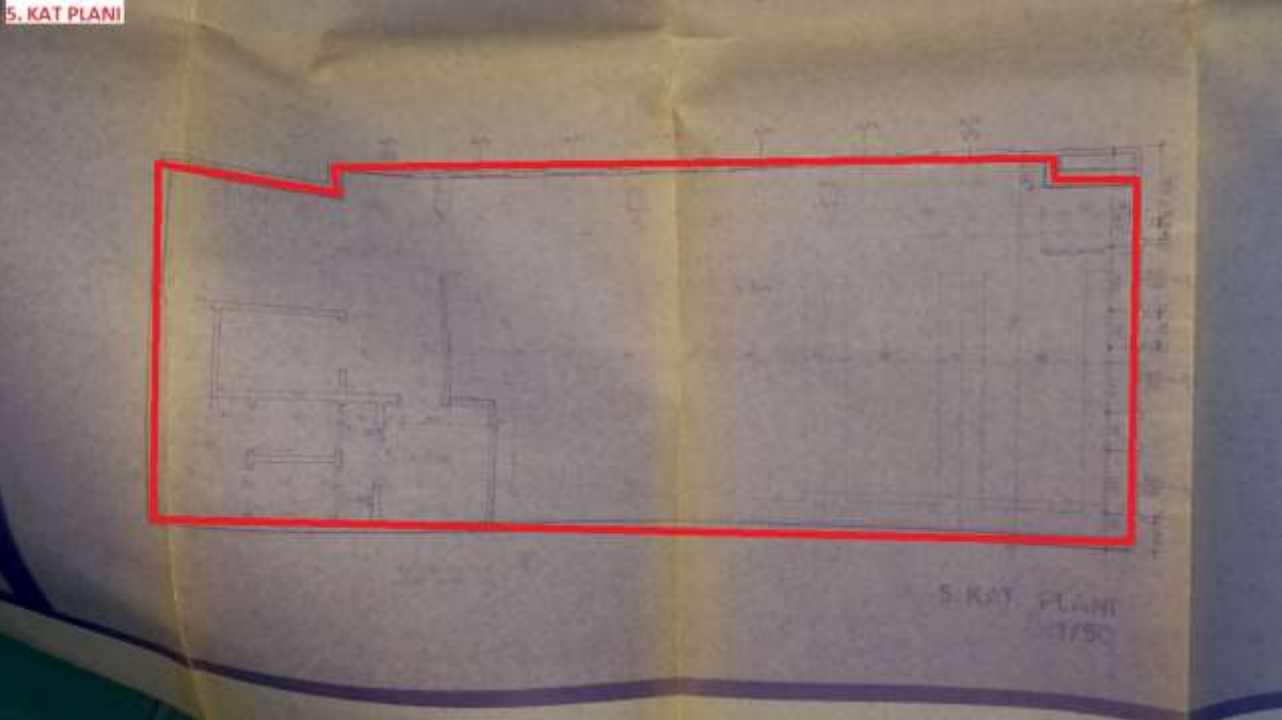
3. KAT PLANI

4. KAT PLANI



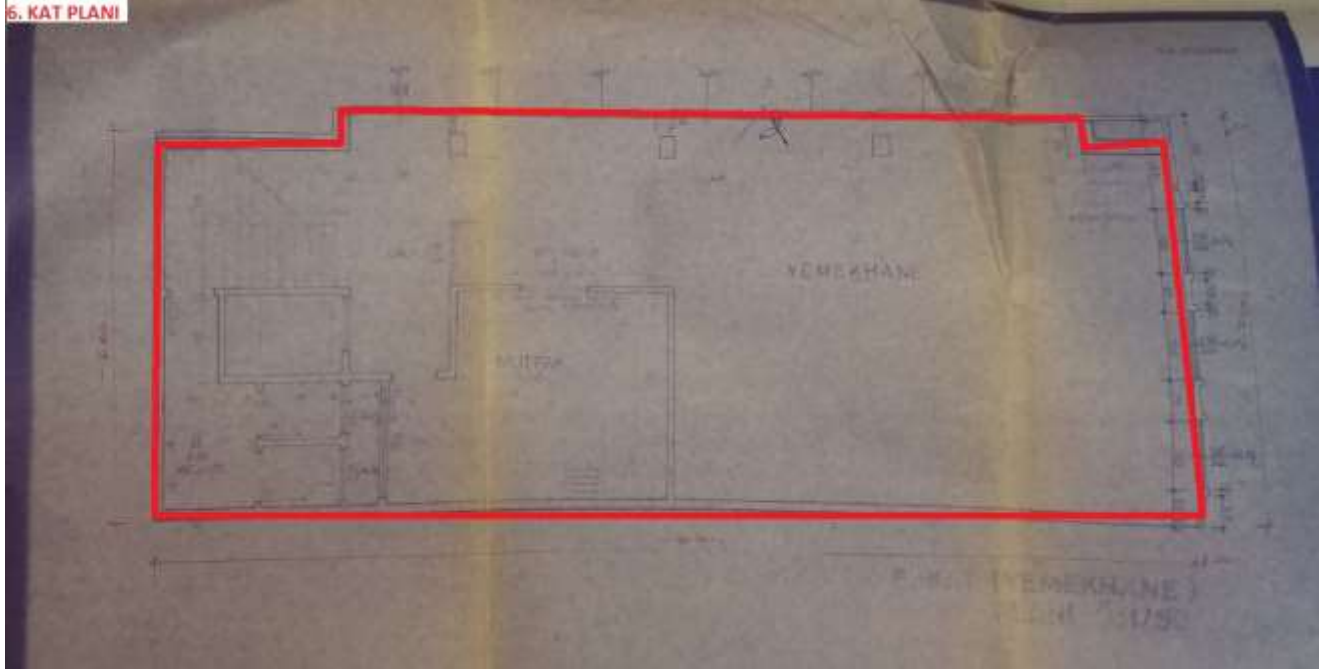
4. KAT PLANI

5. KAT PLANI



5. KAT PLANI

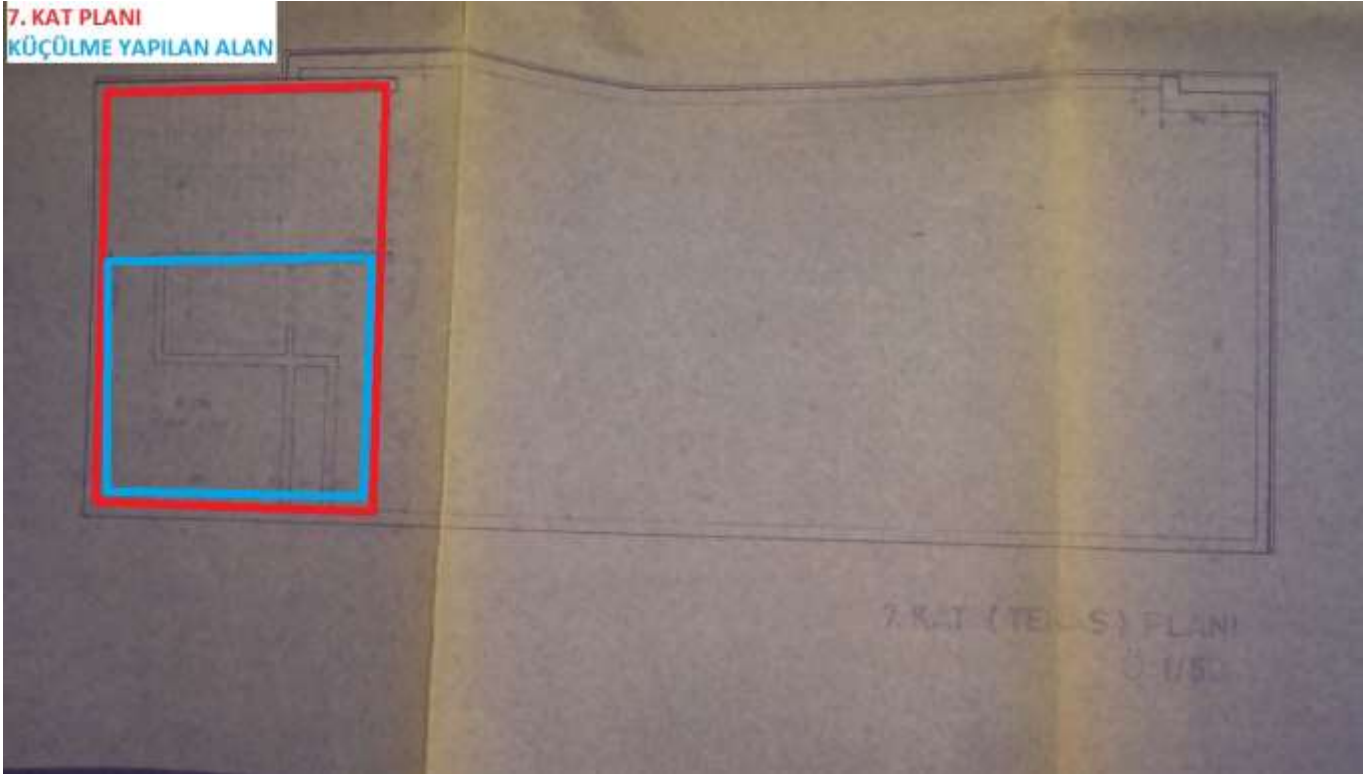
6. KAT PLANI



6. KAT PLANI

7. KAT PLANI

KÜÇÜLME YAPILAN ALAN



7. KAT PLANI

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar ve Planlama Müdürlüğü
İskân Şb.
Sayı : 6785

Müracaat No : 6785
Müracaat No, su : 6785
Muayene tarihi : 14/9/2020
Yapı sahibinin adı : T.C. İsmail Kaya

Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Beşiktaş, Yantın cad. İskân cad.	33	330	44		10044	14/9/2020	6785

Yukarıda adresi yazılı parseldeki kısımlı ikinci bodrum+ birinci bodrum+ zemin+ ve 6 normal katlı imarın mahallinde tahsisinde; imarlandığı şekilde kısımlı ikinci bodrum+ birinci bodrum+ zemin+ ve 2 normal katlıın verilen alandan başka olarak kullanılabilmesi için raporur.

Not/ Kısımlı ikinci bodrumda alarifer deirend vardır. Birinci bodrum katı mizmak ve WC. ler vardır. Zeminde diğer katlar Baskıya alt kısımlardır.

Y. M. Başadıs Doktor Y. Minar

Aghar Kiliçoğlu Mehmet Çakıran Sertay Çakıran

Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adres ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16/17 ve 18 ci maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmüdüğü anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğüne şerhli alınarak kullanma izninin ilgili ne verilmesi rica ederim.

3.5.10.20

ŞUBECE EMLAK ALIM VERGİSİ TARH EDİLDİĞİNE DAKIN MUKELLEF TARAFINDAN TALEBİ İBRAZ EDİLMEDİĞİ ÇE İSKÂN BELGESİ VERİLMİYECETİM.

İmar ve Planlama Md.

İmar ve Planlama Md.

İSKÂN ŞUBESİ

YAPI MUAYENE VE KULLANMA İZİN RAPORU

93/3565

Cephe hk.

**İSTANBUL 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE**

- İlgi: a) Ziraat Bankasının 9.7.1993 tarih ve 1956/717 I sayılı yazısı.
b) 7.10.1992 tarih ve 4088 sayılı kurul kararı.
c) 17.9.1992 tarih ve 4620 sayılı yazımız.

Beyoğlu, Tomtom Mahallesi, İstiklal Caddesi, 33 pafta, 318 ada, 21 parsel sayılı yerdeki mevcut Ziraat Bankasının dış cephesinde yapılmak istenen tadilatla ilişkin tadilat projeleri ilgi (c) yazımız ekinde Kurulumuza gönderilmiş ve 7.10.1992 tarih ve 4088 sayılı kararınız ile tadilat projelerine göre uygulama yapılabilmesine karar verilmiştir.

İlgilileri ilgi (a) yazı ile yeni bir cephe öneren tadilat projelerinin tasdikini talep etmektedirler.

Yazımız ekinde gönderilen projelerin tetkiki hususunu bilgilerinize rica ederim.

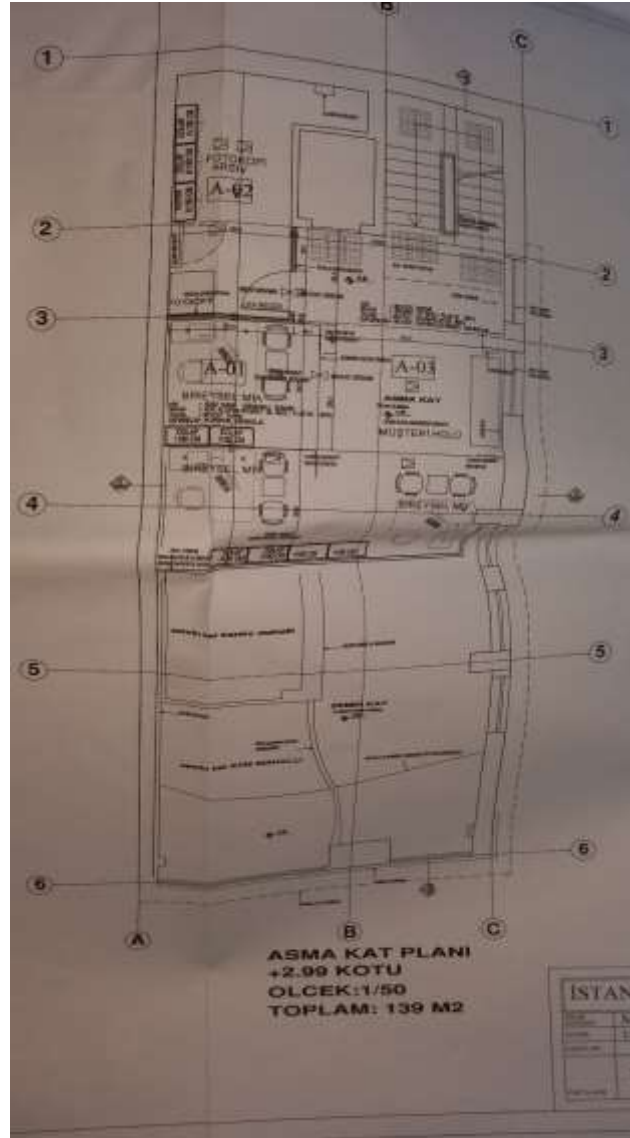
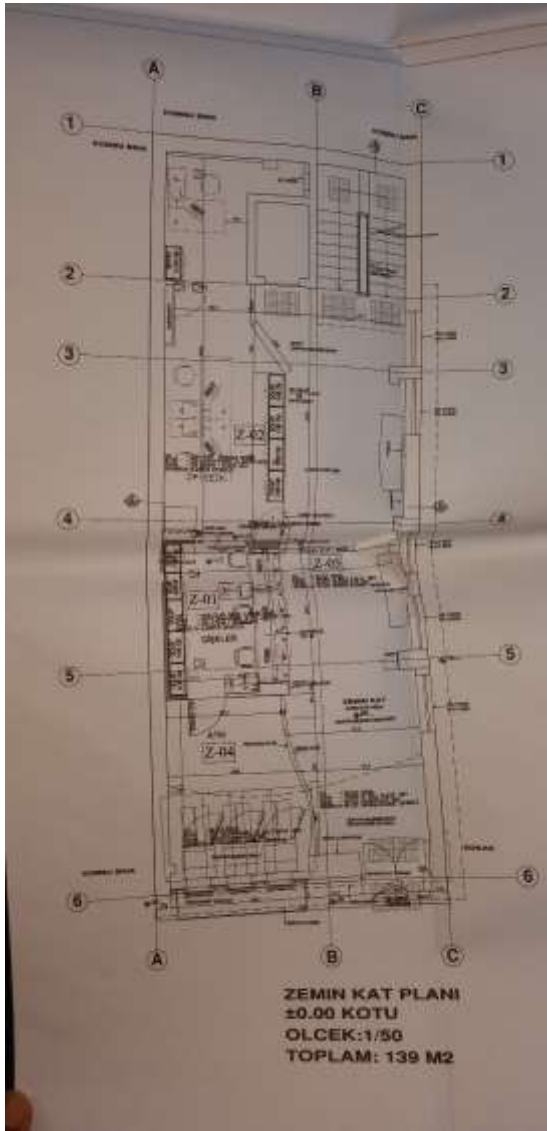
BELEDİYE BAŞKANI ADINA

16/7/1993 Dak. S. KÖRPUZ
16/7/1993 Rt. Ö. YUMURTACI
16/7/1993 Şf. N. MANAP
16/7/1993 Md. Msa. H. UNLU
16/7/1993 Md. İ. PALABIYIK

Hıdır KAYA
Teknik Başkan Yardımcısı

RESMİ YAZI-1

BELEDİYE TASDİK							
ARSAHIN							
İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PAFİDE	İMAR DUR.
				M			
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.							
İNŞAAT YÖNETİMİ BÖLÜM BAŞKANLIĞI							
GALATASARAY ŞUBESİ							
CEPHE MİMARİ TADİLAT PROJESİ							
HAZIRLAYAN	M. Hakan Yekut		Y.Mimar				
ÇİZEN	M. Hakan Yekut		Y.Mimar				
KONTROL	Ş.Emek Yeğliurt		Mimar				
SERVIS YETKİLİSİ	Ş.Emek Yeğliurt		Mimar				
BÖLÜM YÖNETİCİSİ	Serap Baydar Çaliş		Mimar				
ÖLÇEK	1/50		TARİH		04.03.2020		
DÜŞÜNCELER	TÜM ÖLÇÜLER MAHALİNDE KONTROL EDİLECEKTİR						



ZEMİN KAT VE ASMA KAT SON TADİLAT PROJESİ

AZ mimarlık

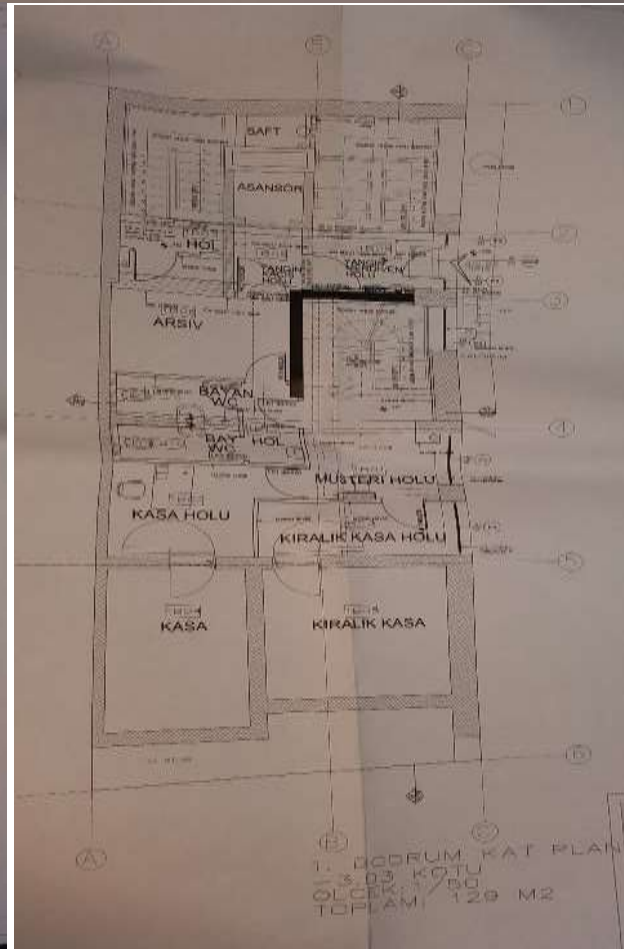
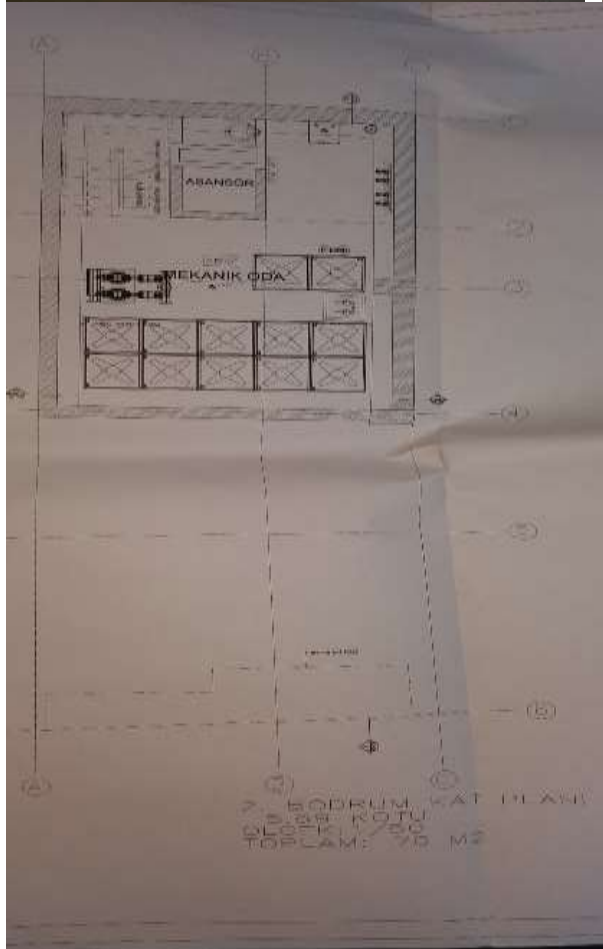
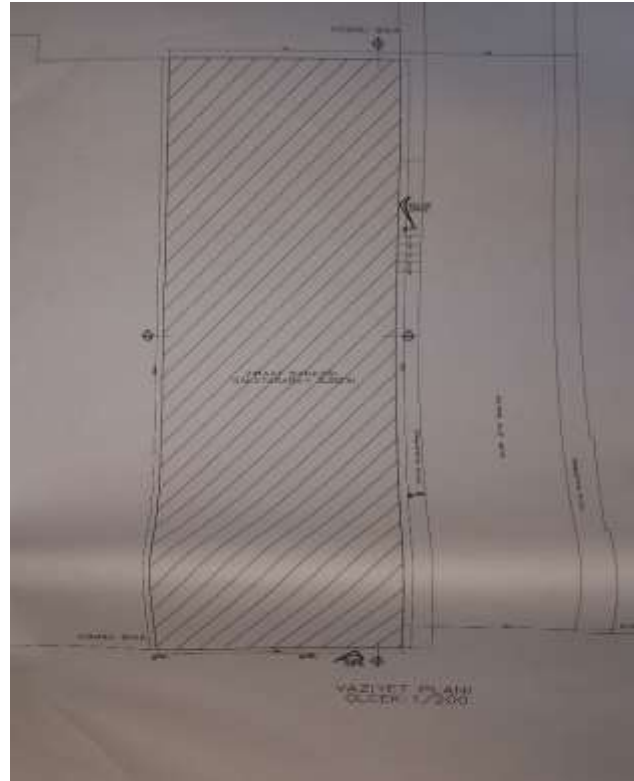
Adan Zeynep Mimari İnşaat ve Ticaret LTD. ŞTİ.
Yıldırım Mah. Çırağan Caddesi No:334
Beşiktaş / Beşiktaş
Tel: 0212 282 80 20 Fax: 0212 287 80 20
E-posta: adan@mimarlik.com.tr

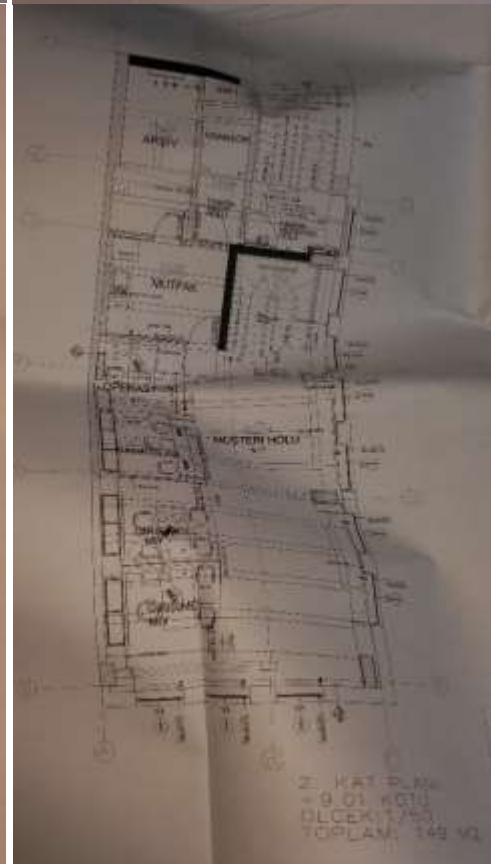
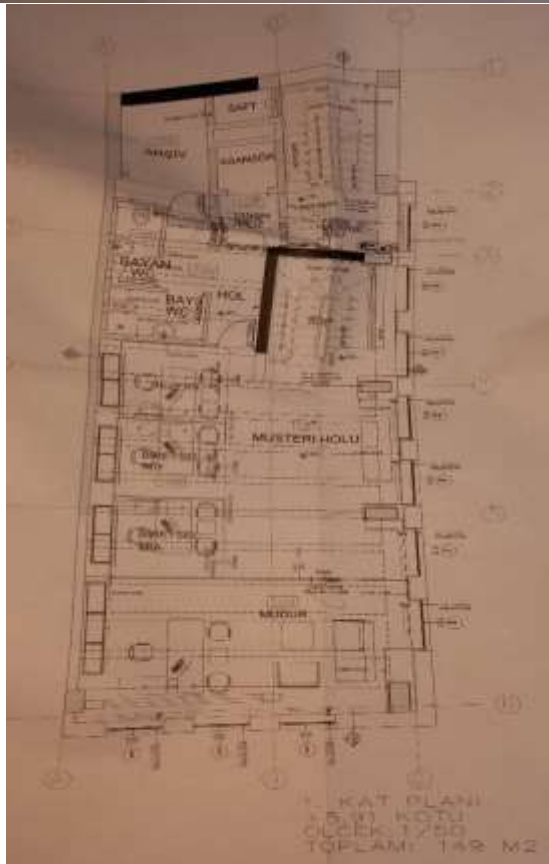
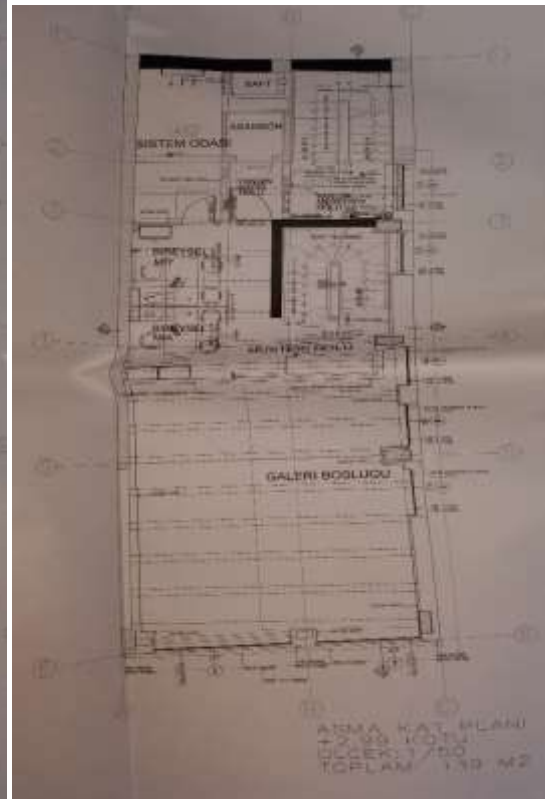
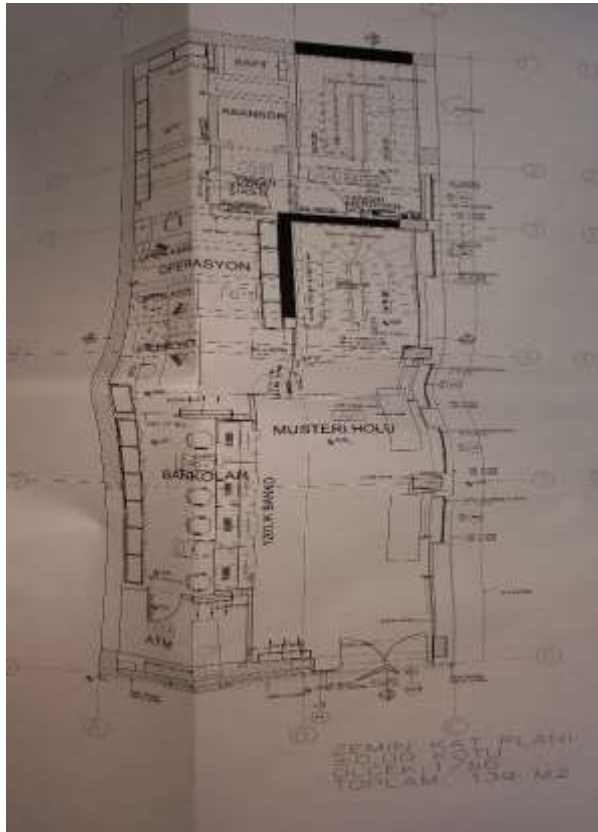
NO	ÖLÇÜ	YERİ	NO	ÖLÇÜ	YERİ	NO	ÖLÇÜ	YERİ
1	1/50	1/50	2	1/50	1/50	3	1/50	1/50

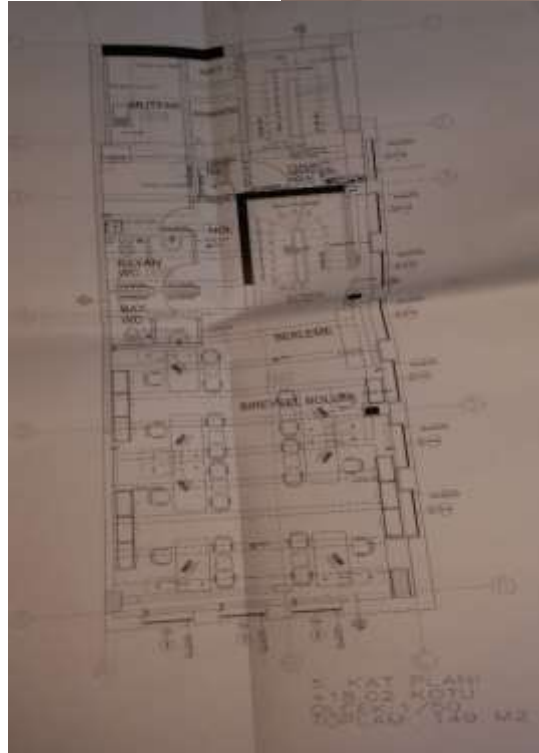
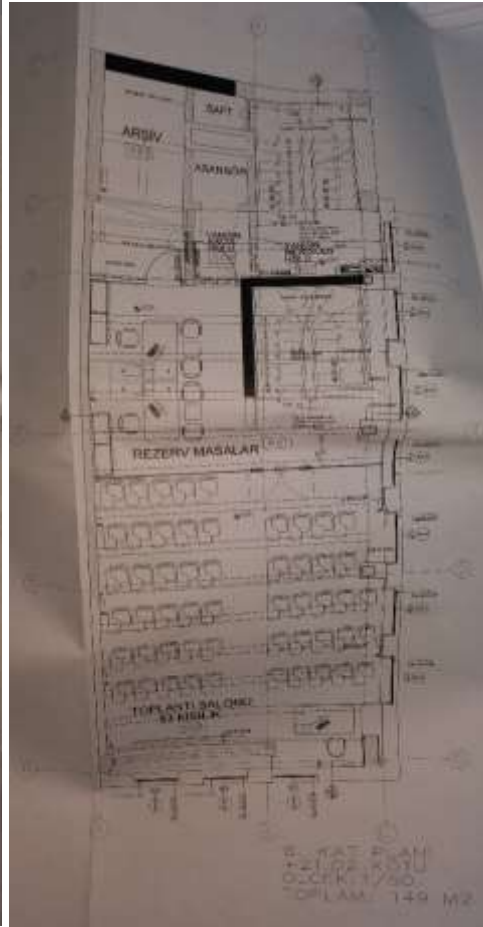
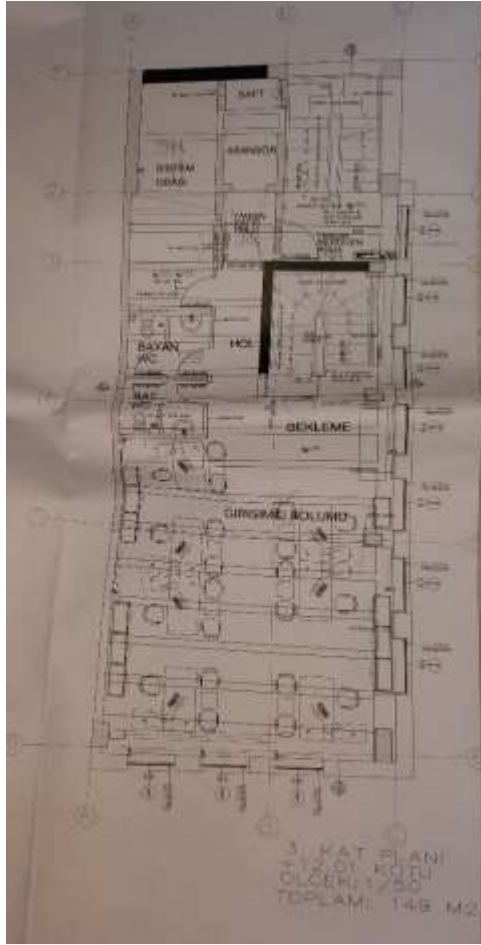
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
İSTANBUL GALATASARAY ŞUBESİ HİZMET BİNASI
PROJESİ

PROJE	YERİ	ÖLÇÜ	YERİ	ÖLÇÜ	YERİ	ÖLÇÜ
1/50	1/50	1/50	1/50	1/50	1/50	1/50

1/50







AZAN ZE mimarlık
Adan Zeynep Mimari İnşaat ve Ticaret LTD. ŞTİ
Yıldız Mah. Çırağan Cad. No:33/4
Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 282 50 25 Fax: 0212 221 50 25
mail: adanzeynepmimarlik@gmail.com

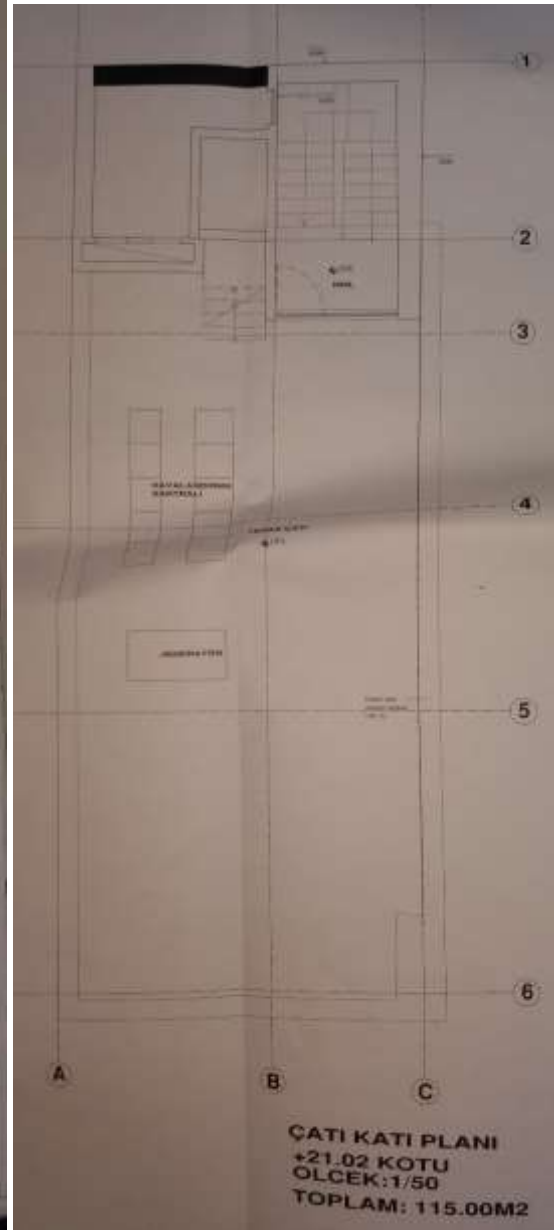
ARSAFİN

İL	İLÇE	İLHALE	SOYAD	PARTE NO	ADA NO	PARSEL NO	BAŞ DURUMU
İSTANBUL	GALATASARAY			33	318	22	

ONAY **SARF ONAY**

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
İSTANBUL GALATASARAY ŞUBESİ HİZMET BİNASI
LENDİNG - KAT PROJESİ

PROJE	KU 507A21	İNŞAAT	NOVA	ESKİ PARTE
HAZIRLAMA	21.02.2018	1. KAT		8
ÇİZİM	21.02.2018	1. KAT		1/50
ONAY	21.02.2018	1. KAT		



FARKLI TADİLAT PROJESİNDE ÇATI KATI PLANI

Numaralı Bölüm									Bağımsız Bölüm					
Kimlik No	Ada	Parsel	Parite	Pafta Kod	Numaralı Tipi	Bina Adı	Apartman/Bina Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanıcı Adı	Tip	Durum	Tape No
27884772	318	22	22	-	Bina Ana Giriş	-	T.C. ZİRAAT BANKASI	182	2482307184	1	Orta ve İyileştirme	Orta	Birleşik	-

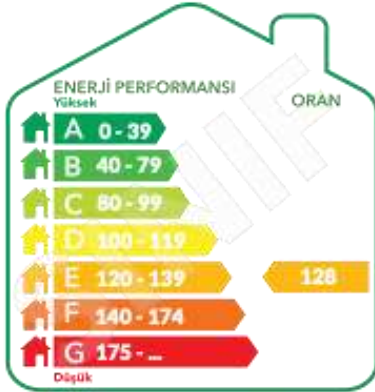
Bagimsiz Bölüm Kimlik No : 2482307184

ADRES KODU



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.2000 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 1.313,64 Ada/Parsel/Pafta: 318 / 22 / 33 UAVT Bina No: 275945772 Adı: GALATASARAY BINASI Adresi: TOMTOM MAH. İSTİKLAL CAD. NO: 183 BEYOĞLU/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 21.12.2020 Geçerlilik Tarihi: 21.12.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	
Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	130.275,03	171,03	0,00	0,00	E
Isıtma	93.217,74	122,38	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	17.855,56	23,44	0,00	0,00	F
Soğutma	4.065,00	5,34	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.527,89	2,01			D
Aydınlatma	13.608,84	17,87			C
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2934B21EE91F	Adı Soyadı: İSMAİL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 21.12.2020	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 21.12.2030	Sertifika No: Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Enerji kimlik belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-13:46

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	318/22
Taşınmaz Kimlik No:	21277335	AT Yüzölçümü(m2):	130.25
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TOMTOM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İSTİKLAL VE NURİ ZİYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/85	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN, İKİ DÜKKAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M.KROKİDE SARI BOYALI YERDE 5.00 METRE DERİNLİK VE 5.50 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ.25/06/1970 TARİH 4386 YEV.(Şablon: Taşınmaz Mal Mükellefiyeti)	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Beyoğlu - 25-06-1970 00:00 - 4386	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	---------------------	-----------------------------

1 / 2

528144886	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	130.25	130.25	Yevmiye Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	
-----------	--	---	-----	--------	--------	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uMH2DZVNgX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BEYOĞLU	
	Mahalle/Köy:	TOMTOM	
	Mevki:	İSTİKLAL VE NURİ	
	Ada:	ZİY	
	Parsel:	22	
	Yüz Ölçümü:	130,25 m2	
Cilt/Sayfa No:	1 - 85		
Nispeti:	KARGIR APARTMAN, İKİ DÜKKAN		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	Tam	130,25
	ANONİM ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21277335	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	26.605.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:
		08/07/2020 - 6678	Veriliş Tarihi : 08/07/2020 Murat KALENDER Yetkili Müdür Yardımcısı
Mühürlerin dışındaki aynı ve şahai haklar ile şerh ve teferrüatlar için tapu siciline müracaat edilmelidir.			



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Süleyman ÖKSÜM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

Sayın Süleyman ÖKSÜM

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Oztangut

E.Nevzat OZTANGUT
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.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

Sayın Faruk BOZAN

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

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

Doruk Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğan

Encan AYDOĞDU
Başkan



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

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. 428
Konu : İzin yazısı.

6555

2.Ş./Ş./2009

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

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı