



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

RAPOR NO.....: 09

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 28.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, General Yazgan Sokak üzerinde, 302 ada 5 parselde yer alan “Dükkan, Apartman “ 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.....: **5.705.000,00-TL (BEŞMİLYONEDİYÜZBEŞBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞERİ.....: **6.731.900-TL (ALTIMİLYONEDİOTUZBİR BİNDOKUZYÜZ-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	28.12.2021/09
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, General Yazgan Sokak üzerinde, 302 ada 5 parselde yer alan “Dükkan, Apartman” 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, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir, tescilli eski eser kaydının bulunduğu ifade edilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	5.705.000,00 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. İNDİRGEME/İSKİNTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
- 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER
 - 4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
 - 4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
 - 4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI

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

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

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

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

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek 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, iş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, General Yazgan Sokak, 302 ada, 5 parselde yer alan, Dükkan, Apartman 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 16-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	302	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21305201	PARSEL	5	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ASMALIMESCİD	ALANI (m ²)	61.50	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	DÜKKAN, APARTMAN		
MEVKİİ	SÜMBÜL	CİLT	1	SAYFA	5
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, General Yazgan sokak üzerinde yer alan 302 ada, 5 parsel nolu Dükkan, Apartman nitelikli binadır. Konu mülke ulaşım için, İstanbul Modern Sanat Müzesi batısındaki Meşrutiyet caddesinde güney yönde 100m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu General Yazgan sokağa başlanılır ve 120m sonra karşıda konumlu bina girişi ile konu mülke ulaşılır. Konu mülkün kuzey cephesinde Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, güney cephesinde Beyoğlu Tünel Tramvay Durağı bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge turist yoğunluğunun olduğu bölgedir. Yakın çevresinde benzer nitelikte 6-7 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 6-7 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Beyoğlu Taksim istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.028838 B: 28.974451) 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 : Bulunmamaktadır.
- RUHSAT TARİH VE NO : Bulunmamaktadır.
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : Bulunmamaktadır.

Açıklama: Konu mülk 302 ada 5 parsel üzerinde bulunan Dükkan, Apartman nitelikli taşınmazdır. Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nda ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve projesine rastlanılmamıştır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Sisteminde yapılan incelemede parselin yapının tamamına oturduğu görülmüştür, kat sayısı belirtilmemiştir. Dosyasında yapılan incelemede 10.12.2010 tarihli bilirkişi raporunda mevcut binanın ZK+AK + 4 NK + Çekme katlı olduğu belirtilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemelerde yapının İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un Geçici 2. maddesinin (b) bendi kapsamında 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış olduğu ifade edilmiştir.

Söz konusu kanun gereği yapının yasal nitelikte olduğu ve evraklara sahip olmadığı ve Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kurulunca gerekli tescil ve tadilat işlerinin yürütüldüğü öğrenilmiştir. Konu mülk 17 Ocak 1957 yılından önce yapılmış olduğundan İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un Geçici 2. maddesinin (b) bendi kapsamında iskanlı kabul edilmiştir. 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 taşınmazın devredilmesine veya satışına engel olacak kısıtlayıcı beyan, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde ;

-14.07.2020 tarih 6948 yevmiyeli Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır) Tarih: -06/07/2020 Sayı: 53968(Şablon: Diğer) Malik: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ beyanı,

-19.12.2001 tarih 4097 yevmiyeli KENTSEL SİT ALANINDA BULUNMAKTA OLUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2000/1352 SAYILI YAZI 19.12.2001 YEV:4097(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) beyanı,

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

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

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

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/5000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	13.09.2013
TAKS	Taks bulunmamaktadır.	YÜKSEKLİK (H)	18.50m.
KAKS	Kaks bulunmamaktadır.	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	Resmi imar durumunda 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 terki bulunmakta olup resmi imar durumunda belli olacaktır.		
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, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir, tescilli eski eser kaydının bulunduğu ifade edilmiştir. Ayrıca İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede parselin bilgisayar kayıtlarına göre terki olduğu 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 VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİGİLER

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

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

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkul 17 Ocak 1957 yılından önce yapılmış olduğundan İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un Geçici 2. maddesinin (b) bendi kapsamında iskanlı kabul edilmiş, yasal izinlerini tam ve doğru olarak 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 kanunu öncesinde inşaa edilmesi sebebiyle yapı denetim kanuna tabii olmamıştır.

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

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

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaza ait 10.12.2020 tarih M2934AD720936 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	%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.

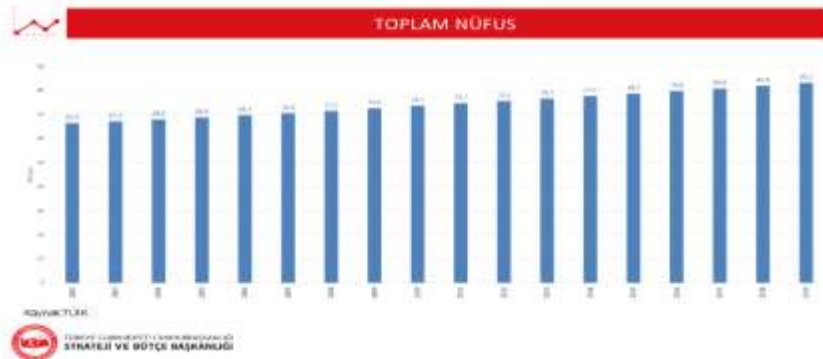
Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beyoğlu ilçesi, kuzeyden Eyüpsultan, kuzeybatıdan Kağıthane, doğudan Şişli, Beşiktaş, batıdan Fatih ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 45 mahalleden oluşan Beyoğlu ilçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 233.323 kişi olarak tespit edilmiştir. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. 1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. 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 - Yİ-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.

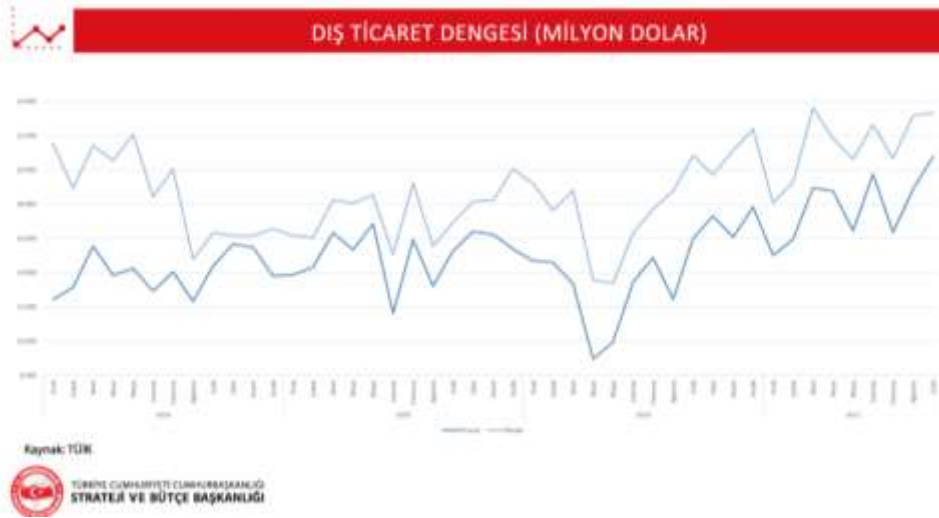
Temel İşgücü Göstergeleri Eylül 2021



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

	15.11.2021					Değişim			
	8.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	25.12.2020 (Yıl Sonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Haftalık	Aylık (Bir Puan)	Yıl Sonu	Yıllık
Toplam Kredi ⁽¹⁾	16,7	19,8	20,1	18,7	18,3	-14	-160	-109	183
İsrafi Kredi ⁽²⁾	16,9	19,7	21,0	19,4	19,3	-12	-151	-108	201
Tüketici Kredisi ⁽³⁾	19,2	22,1	22,2	20,3	20,1	-13	-11	-2	297
Zararlı Krediler ⁽⁴⁾	16,1	21,2	23,8	25,9	25,7	-27	-19	-243	109
İhtisap Kredisi ⁽³⁾	20,3	23,8	23,4	23,3	23,5	22	13	93	318
İhtisap Kredileri ⁽⁴⁾	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	121
Tapit Kredisi	18,9	16,6	21,3	20,3	21,8	143	45	516	317
Konut Kredisi	15,6	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-68	-146	166
TL Mevduat ⁽⁴⁾	11,9	13,9	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-38	265

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatına uygulanan faiz oranının gösterilmesidir. (Akkın, Yıllık, Dönemlik Ortalamaları, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içermektedir.

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

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

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

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹									
15.11.2021									
(Milyar TL)	6.11.2020	31.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
	(Bir Önceki Yıl)	(Yılsonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
						(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)
Toplam Kredi	3.696,8	3.575,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,0
YF ²	1.399,6	1.228,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	8,3	27,7	12,0
YF (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	1.557,8	1.546,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YF	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YF (USD cinsinde)	240,0	256,5	257,0	255,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SİDDK
(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.
(2) Döviz endekali krediler TL'den çıkılarak YF'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 Asmalı Mescit Mahallesi 302 Ada 5 Parsel nolu Dükkan, Apartman nitelikli taşınmazdır. Konu mülk 61,50m² parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan dikdörtgen şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin General Yazgan sokağa cephesi 7m, derinliği 9m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Turizm-Hizmet-Ticaret Alanı" lejantına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Sisteminde yapılan incelemede yapının parselin tamamına oturduğu görülmüştür, kat sayısı belirtilmemiştir. Yerinde zemin (61,50m²) + 4 normal (61,50m² x 4 = 246m²) + 5. normal (65,50m²) + çatı (46m²) katlı toplam 419m² alanlı bina bulunmaktadır. Ayrıca yerinde çatı katında 12m² alanlı teras bulunmaktadır. Bina giriş kapısı demir doğrama kapı, iç kapılar ahşap doğramadır. Yerler kısmen mermer, kısmen dökme mozaik, kısmen parke, çatı katında halifleks kaplamadır. Pencereler alüminyum doğramadır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Yapının tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan incelemelere göre 17 Ocak 1957 yılından önce yapılmış olduğundan İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un Geçici 2. maddesinin (b) bendi kapsamında iskanlı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmazın yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Asmalı Mescit Mahallesi 302 Ada 5 Parsel nolu Dükkan, Apartman nitelikli binadır. Mevcut durumda taşınmaz boştur. Ticari bina niteliğinde kullanılabilir. Mevcut durumda taşınmaz boştur. Ticari bina niteliğinde kullanılabilir.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi 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

Satılık Bina Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, daha şerefli konumda Şehbender Sokak üzerinde, 312 ada 7 parsel numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 42,50m² alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşan, 220m² alanlı tadilat ihtiyacı olan benzer özelliklerde tarihi yapı için istenen değer: 5.250.000-TL (m² birim değeri: 23.864-TL/m²) (Konum itibariyle yüksek şerefli dir.)

Emlak Ofisi Tel: 0532 436 12 93

**** Yapı Değeri :** $220 m^2 \times 1.800 TL/m^2 \times 0,70$ (% 30 yıpranma) $\times 1,3$ Girişimci Karı = 360.000 TL , Arsa Birim Değeri : $4.890.000 TL / 47 m^2 = 104.043 TL/m^2$)

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, Şehbender Sokak üzerinde, 312 ada 5 parsel numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 50m² alanlı arsa üzerinde yer alan 6 katlı, 300m² alanlı tarihi yapı için istenen değer: 6.250.000-TL (m² birim değeri: 20.833-TL/m²) (Konum itibariyle yüksek şerefli dir.)

Emlak Ofisi Tel: 0532 370 51 00

**** Yapı Değeri :** $300 m^2 \times 1.800 TL/m^2 \times 0,70$ (% 30 yıpranma) $\times 1,3$ Girişimci Karı = 490.000 TL , Arsa Birim Değeri : $5.760.000 TL / 50 m^2 = 115.200 TL/m^2$)

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, 4 katlı, her katı 87m² olarak ifade edilen, 348m² alanlı tadilatlı yapı için istenen değer: 6.500.000-TL (m² birim değeri: 18.678-TL/m²) (Konum itibariyle düşük şerefli dir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefli konumdadır. 25.000-TL ile kiracısı bulunduğu ifade edilmiştir.**Emlak Ofisi** Tel: 0532 672 04 15

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, Asmalı Mescit caddesi üzerinde, 313 ada 35 parsel numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 56,50m² alanlı arsa üzerinde yer alan 2 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katından oluşan, 220m² alanlı tadilatlı yapı için istenen değer: 10.500.000-TL (m² birim değeri: 47.727-TL/m²) (Konum itibariyle yüksek şerefli dir.)

Emlak Ofisi Tel: 0532 213 52 22

**** Yapı Değeri :** $220 m^2 \times 1.800 TL/m^2 \times 0,70$ (% 30 yıpranma) $\times 1,3$ Girişimci Karı = 360.000 TL , Arsa Birim Değeri : $10.140.000 TL / 56,50 m^2 = 179.469 TL/m^2$)

EMSAL 5: Konu mülke yakın konumda, Aybastı sokak üzerinde, 298 ada 5 parsel numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı lejantına sahip, 100m² alanlı arsa üzerinde yer alan 7 katlı, 750m² alanlı yapı için istenen değer: 19.000.000-TL (m² birim değeri: 25.333-TL/m²) (Konum itibariyle yüksek şerefli dir.)

Emlak Ofisi Tel: 0532 354 30 11

**** Yapı Değeri :** $750 m^2 \times 1.800 TL/m^2 \times 0,70$ (% 30 yıpranma) $\times 1,3$ Girişimci Karı = 1.230.000 TL , Arsa Birim Değeri : $17.770.000 TL / 100 m^2 = 177.700 TL/m^2$)

Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, Gönül sokak üzerinde, 30-35 yıllık binada, giriş katta tek bölümlü 12m² alanlı dükkan için istenen değer: 800.000-TL (m² birim değeri: 66.667-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre yüksek şerefli konumdadır. (m² birim değeri 66.667-TL/m²)

EMSAL 7: Konu mülke yakın daha şerefli konumda Galip Dede Caddesi üzerinde, 30-35 yıllık binada, 140 m² giriş kat, 50 m² asma kat 30 m² bodrum kattan oluşan toplam 220 m² alanlı dükkan için istenen değer: 13.000.000-TL (Zemine indirgeme : $30/4+50/3+140 = 164m^2$; m² birim değeri: 79.268-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre yüksek şerefli konumdadır. **Emlak Ofisi** Tel: 0530 043 57 91

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, İstiklal caddesine yakın, tarihi yüksek tavanlı binada, 2. katta 5 bölümlü 200m2 alanlı ofis için istenen değer: 6.000.000-TL (m2 birim değeri: 30.000-TL/m2) Emsalin bulunduğu tarihi binanın inşai özellikleri ve yüksek tavanlı olması nedeniyle şerefiyelidir. **Emlak Ofisi Tel:** 0532 413 72

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, Sinanpaşa Çarşısında, 2. katta 1+0, 120m2 alanlı ofis için istenen değer: 1.590.000-TL (m2 birim değeri: 13.250-TL/m2) **Emlak Ofisi Tel:** 0506 504 63 97

Kiralık Bina Emsalleri

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 2 bodrum, giriş, 4 normal kat ve çatı katından oluşan 540m2 alanlı bina için aylık 30.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 55.55-TL/m²) **Emlak ofisi Tel:** 0543 652 74 90 (Emsal yeni bina olması nedeniyle şerefiyelidir.)

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, çelik konstrüksiyondan yeniden yapılmış daha iyi iç özelliklere sahip 6 kattan oluşan 300m2 alanlı bina için aylık 30.000 TL kira istenmektedir. Ayrıca bina farklı emlak ofisinden 6.250.000 TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri: 100-TL/m²) **Emlak ofisi Tel:** 0530 244 22 18(Emsal yeni bina olması nedeniyle şerefiyelidir.)

Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 12: Konu mülke yakın konumda, kafe ve restoranların bulunduğu Asmalı Mescit caddesi üzerinde, bodrum katı 40m2, giriş katı 60m2, toplam 100m2 alanlı dükkan için aylık 12.000 TL kira istenmektedir. (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 40m2/3 + Zemin Kat: 60m2= 73m2) (m² birim değeri: 164,38-TL/m²) **Emlak ofisi Tel:** 0212 252 77 90, Emsal mülk konu mülke göre yüksek şerefiyeli konumdadır.

EMSAL 13: Konu mülke göre daha şerefiyeli Gönül sokakta eski binada 50 m2 giriş kat 80 m2 bodrum kat ön tarafa masa konabilecek durumda 8 m cephesi olan dükkan için istenen aylık kira değeri : 17.000 TL (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 80m2/3 + Zemin Kat: 50m2= 77m2) (m² birim değeri: 221-TL/m²) **Emlak ofisi Tel :** 0530 827 04 42

EMSAL 14: Konu mülke yakın konumda, sokak üzerinde, 30-35 yıllık binada, 3. katta 2+1 90m2 alanlı manzaralı benzer iç mekan özelliklerinde ofis için aylık 5.250 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 58,33-TL/m²) **Emlak ofisi Tel:** 0535 343 82 02

EMSAL 15: Konu mülke yakın konumda, asansörlü tarihi binada, 4.katta 3+1 brüt 180 m2 beyan edilen kısmen masrafa ihtiyacı olan ofis için istenen aylık kira değeri : 7.000 TL (m² birim değeri: 38,88-TL/m²) **Emlak ofisi Tel:** 0535 309 32 26

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	4.890.000	47	104.043	-20%	0%	0%	0%	-12%	73.246
Emsal 2	5.760.000	50	115.200	-30%	0%	0%	0%	-10%	72.576
Emsal 4	10.140.000	56,5	179.469	-50%	0%	0%	0%	-10%	80.761
Emsal 5	21.592.000	132	163.576	-50%	0%	0%	0%	-10%	73.609
								Ortalama	75.048

***Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 75.048 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 1	5.250.000	220	23.864	-20%	0%	-12%	16.800
Emsal 2	6.250.000	300	20.833	-30%	0%	-10%	13.125
Emsal 3	6.500.000	348	18.678	-10%	0%	-10%	15.129
Emsal 4	10.500.000	220	47.727	-50%	0%	-10%	21.477
Emsal 5	19.000.000	750	25.333	-50%	0%	-10%	11.400
						Ortalama	15.586

***Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 15.586 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.**

DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 6	800.000	12	66.667	-20%	-5%	-10%	45.600
Emsal 7	13.000.000	164	79.268	-35%	0%	-10%	46.372
						Ortalama	45.986

***Satılık dükkân emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri 45.986 TL/m² hesaplanmıştır.**

OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 8	6.000.000	200	30.000	-35%	0%	-20%	15.600
Emsal 9	1.590.000	120	13.250	-5%	0%	-5%	11.958
						Ortalama	13.779

***Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri 13.779 TL/m² hesaplanmıştır.**

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 10	30.000	540	56	0%	0%	-5%	55
Emsal 11	30.000	300	100	-42%	-15%	-10%	57
						Ortalama	56

***Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 56 TL/m² hesaplanmıştır.**

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 12	12.000	73	164	-10%	0%	-5%	141
Emsal 13	17.000	77	221	-17%	0%	-10%	165
						Ortalama	153

***Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri 153 TL/m² hesaplanmıştır.**

OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 14	5.250	90	58	-15%	0%	-15%	42
Emsal 15	7.000	180	39	0%	5%	-5%	39
						Ortalama	40

***Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri 40 TL/m² hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 15.586 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	419	15586	6.530.534,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			6.530.000,00 TL

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

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

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

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 419 m² olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de belirtilen 4C sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 2.480 TL/m² kabul edilmiştir.

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	61.50	75.048	4.615.452,00 TL
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	419	2.480	1.039.120,00 TL
BİTİMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%35)	419	146,65	363.692,00 TL
YIPRANMA MİKTARI (%30)	419	744	-311.736,00 TL
TOPLAM YASAL DEĞER			5.706.528,00
YUVARLANMIŞ YASAL DEĞER			5.705.000,00 TL

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

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, çelik konstrüksiyondan yeniden yapılmış daha iyi iç özelliklere sahip 6 kattan oluşan 300m² alanlı bina için aylık 30.000 TL kira istenmektedir. Ayrıca bina farklı emlak ofisinden 6.250.000 TL bedelle satılıktır.

Amortisman süresi : 6.250.000 TL (%10 pazarlık)/ 30.000 TL (%10 pazarlık) = 208 ay

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, 4 katlı, her katı 87m² olarak ifade edilen, 348m² alanlı tadilatlı yapı için istenen değer: 6.500.000-TL (m² birim değeri: 18.678-TL/m²) (Konum itibarıyla düşük şerefliyedir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefilyeli konumdadır. 25.000-TL ile kiracısı bulunduğu ifade edilmiştir.

Amortisman süresi : 6.500.000 TL (%10 pazarlık)/ 25.000 TL = 234 ay

**Konu mülk ile aynı bölgede Şişhane mevkiinde Evliya Çelebi Mahallesi 298 ada 5 parselde 100 m2 arsa alanlı üzerinde 2.derece tarihi eser bulunan yüksek tavanlı 100 m2 oturlu 7 katlı bina toplam 720 m2 beyan edilerek 75.000 TL bedelle kiralık 18.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal kattaki kullanım alanı bakımından avantajlıdır.

Amortisman süresi : 18.500.000 TL (%10 pazarlık)/ 75.000 TL (%10 pazarlık)/ =~ 247 ay

Kapitalizasyon Süresi : Bölgedeki konum olarak şerefiyeli emsaller 208-234 ay arasında amortisman süresine sahip olup kısmen benzer özelliklere sahip bina için ulaşılan kapitalizasyon süresi 247 ay olarak tespit edilmiştir.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak paçal m2 kira birim değeri 56 TL/m2 toplam kira değeri 23.665-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEMESİ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Zemin Kat	61,5	153	9.410,00 TL
1. Kat	61,5	40	2.460,00 TL
2. Kat	61,5	40	2.460,00 TL
3. Kat	61,5	40	2.460,00 TL
4. Kat	61,5	40	2.460,00 TL
5. Kat	65,5	40	2.620,00 TL
Çatı Katı	46	39	1.795,00 TL
TOPLAM	419	56	23.665,00 TL
Yuvarlama			23.665,00 TL

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	247 AY
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli: 23.665,00TL / Yıllık kira bedeli : ~284.000,00 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	247 Ay x 23.665,00 TL = 5.845.000,00 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/İSKINTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indigeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

Konu 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 mevcut kullanım şeklinin en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz “DÜKKAN, APARTMAN” niteliğinde bina olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Konu mülkün bulunduğu bölgede yer alan benzer mülkler için istenen değerler arsanın büyüklüğü, imar şartları, konumu, binanın büyüklüğü, kullanım özelliği, binanın iç özellikleri, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Elde edilen tüm emsal verilerde bu hususların değişkenlik gösterdiği ve değere doğrudan 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 VERİLMİYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

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

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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “DÜKKAN, APARTMAN ” nitelikli bina olup arsa ve arazi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile 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; 5.705.000,00-TL ve Yazıyla; (BEŞMİLYONYEDİYÜZBEŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 5.705.000,00-TL + KDV(%18) 1.026.900,00-TL = 6.731.900,00-TL 'dir.

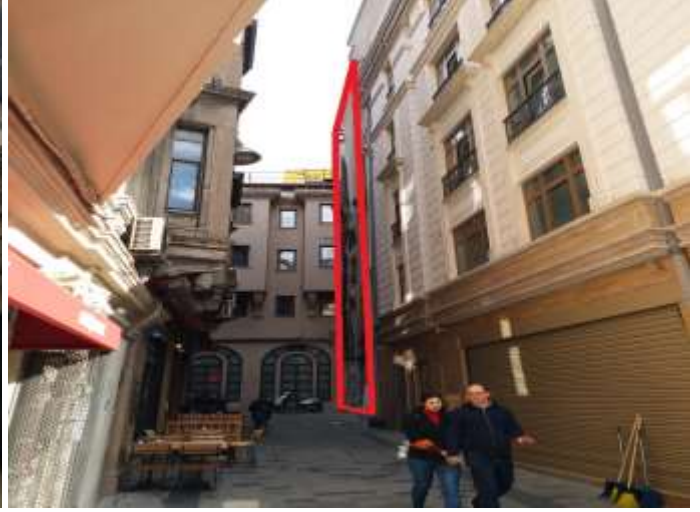
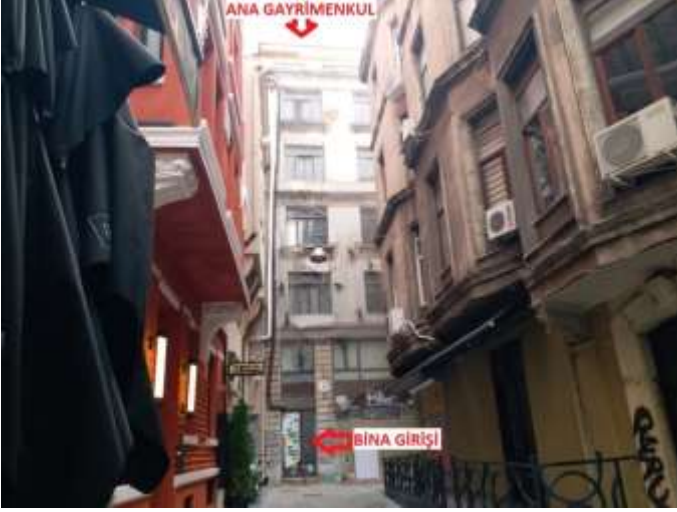
Usd Kurundan Değeri; 484.851,06- USD

- 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

EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETİ



ANA GAYRİMENKUL



ANA GAYRİMENKUL

ZEMİN KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



NORMAL KAT



BALKON



BALKON MANZARA



TERAS



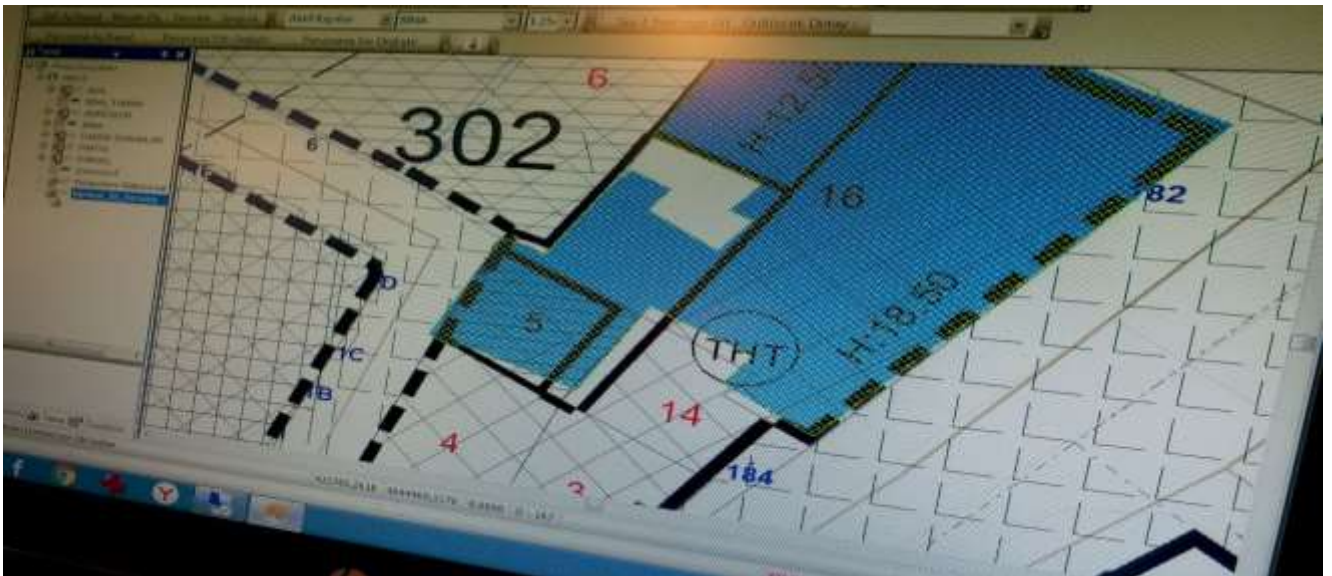
TERAS MANZARA



ÇATI KATI(KAPTAN KÖŞKÜ)



ÇATI KATI (KAPTAN KÖŞKÜ) MANZARA



İMAR PLAN GÖRSELİ

KADASTRO										
İlçe	İlçe	Görm Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Yüzölçümü		
		Konuk Sayfa No	Pafsa No	Ada No	Parşel No	Mevkii	Görmek Sıra No	Ha	m ²	dm ²
İSTANBUL	BEYÖĞLU	477	1	302	16			-	0482	25

Müeyyel Sokak
Meydan

309

302

12 5

NOT: Plan örneği üzerinden alınan ölçüler — teknik çalışmalarda kullanılmaz.

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Teknikçi Cemalettin KILINÇARSLAN Fen Kontrol Memuru 6 Eylül	Kont. Müh. Memuru	Kadastro Müdürü T. Özkan SOYLU Kadastro Müdürü Kontrol Mühendisi 16 Eylül

KADASTRO YAZISI


T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İstanbul İ Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Kurulu

Toplantı Tarihi ve No: 10.11.1999-662
Karar Tarihi ve No : 10.11.1999-11333

KARAR

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mah, Sümbül Sok, 1 pafta, 302 ada, 5 pafta, 5 parsel sayılı kamu mülkiyetinde ve kurulumuzun 7.7.1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalan taşınmazın imar durumu talebine ilişkin T.C. Bankası İstanbul Bölge Müdürlüğü'nün 25.9.1997 gün ve 7303-872 sayılı yazısı ekte incelenmiş, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mah, Sümbül sok, 1 pafta, 302 ada, 5 pafta, 5 parsel korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, rölövesinin kurulumuza gelmesi karar verildi.


GÜRAN DİMBAY
Müdür

ASLI GİBİDİR

BAŞKAN
F.Özer ERENMAN

BAŞKAN YARDIMCISI
Alpay PASINLI
(BULUNMADI)

ÜYE
Zekiye YENEN

ÜYE
Kemal AKÇAY

ÜYE
Tanju Verda AKAN

ÜYE
Mustafa DAMBASAN
BEYOĞLU BL.BŞK.TEM.

RESMİ YAZI-1

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

Toplantı Tarihi ve No : 11.06.2009-190
Karar Tarihi ve No : 11.06.2009-2693

Toplantı Yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 7.7.1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı içerisinde kalan, 10.11.1999 gün 11333 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, 1 pafta, 302 ada, 5 parselde bulunan yapının genel tadilatının yapılacağı belirtilerek söz konusu yapının korunması gerekli kültür varlığı olup olmadığının ve tescilli ise koruma grubu ve koruma kurulu kararlarının gönderilmesine ilişkin Ziraat Bankası A.Ş.'nin 30.03.2009 gün 48786-721 sayılı yazısı okundu, dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 1 pafta, 302 ada, 5 parselde bulunan tescilli yapının koruma grubunun belirlenmesi ve tadilat talebinin değerlendirilebilmesi için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün 660 sayılı ilke kararına göre hazırlanacak rölöve ve restitüsyonunun Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

AŞLI GİBİDİR
Vildan SARJOĞLU
MÜDÜR V.

BAŞKAN
Metin TAPAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Hasibe SİLAHTAR
İMZA

ÜYE
Aşlı ÖZDOĞAN
İMZA

ÜYE
Sait KARABULUT
İMZA

ÜYE
Erhan ERTAN
İMZA

ÜYE
Erol ÇALIŞKAN
İstanbul Büy. Bld. Tem.
İMZA

ÜYE
İlhan TURAN
Beyoğlu Belediyesi Tem.
İMZA

11.06.2009 C.C.

RESMİ YAZI-2

BİLİRKİŞİ RAPORU

Beyoğlu Kaymakamlık Makamının 01.12.2010 gün ve B.054.VLK.4343801/498/4139 sayılı emirleri gereğince 4483 sayılı yasa hükümlerine göre yürütülmekte olan soruşturmada C.M.U.K.unun 63.maddesi hükmü gereğince bilirkişi olarak atanmış olmam sebebiyle yerinde ve imar işlem dosyasında yaptığım incelemenin sonuçları aşağıda belirtilmiştir.

İncelemeye konu olan bina Asma İmescit Mahallesi, General Yazgan Sokak, 302 ada, 5 parselde bulunmaktadır.

Mevcut bina ZK+AK+4 NK+Çekme Katlı olup, İstanbul I Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 10.11.1999 gün ve 11333 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli ve 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile kentsel sit alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.

İmar işlem dosyasında yapılan tetkikte ise, söz konusu binanın cephesi ile ilgili geçmişte herhangi bir tesbitin yapılmamış olduğu ve tehlikeli durum arzettiğine dair bir şikayetin bulunmadığı görülmüştür. Ayrıca ilgilileri tarafından Belediyeye yapılmış herhangi bir cephe onarım talebi de bulunmamaktadır. Bu durumda;

- 1- Yukarıda da belirtilmiş olduğu gibi olaydan önce belediyeye intikal etmiş herhangi bir şikayet ve talebin bulunmaması.
- 2- Binarın genel halinin iyi olması nedeniyle vukuu bulan olayın önceden tahmin edilebilmesinin güçlüğü,
- 3- Bilirkişi olarak incelemem esnasında olayın öğrenilmesi üzerine 3194 sayılı imar kanununun 39.maddesine göre Teknik Rapor tutularak işlem başlatılmış olması.

Nedenleriyle gelişen olay neticesinde Belediye Görevlilerinin herhangi bir kusurunun bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Bilgilerinize arz ederim. 10.12.2010

Mimar
Kurthan KENÇEL

RESMİ YAZI-3



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Beyoğlu 34433 İstanbul
Tel: 444 0 180
Faks: +90(212) 252 11 00
E-Posta: beyoglu@beyoglu.bel.tr
www.beyoglu.bel.tr

..../2010

SAYI : M.34.6.BEB.36/2010-GD:6067 G:138530
BİRİMİ : Statik Büro
KONU : Teknik Rapor.

TEKNİK RAPOR

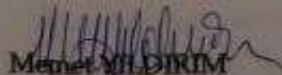
Beyoğlu, Asmalımesit Mahallesi, General Yazgan Sokak, 302 ada, 5 parsel sayılı yerde bulunan binanın arka cephesinde 19.06.2010 tarihinde meydana gelen taş düşmesi olayından bilirkişinin 09.12.2010 tarihinde İmar Müdürlüğünde işlem dosyalarında yaptığı tetkik esnasında haberdar olunmuştur.

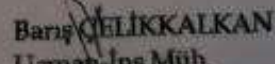
Bu doğrultuda binanın arka cephesinde yapılan tetkikte düşebilecek veya kopmaya meyilli şu an için herhangi bir parçanın görsel olarak yapılan kontrolde bulunmadığı görülmüştür.

Bu durumda;

- 1- Ancak vuku bulan olayın yeniden oluşabilmesi riskine karşın bina cephesinin ilgililerince detaylı olarak gözden geçirilmesi ve varsa gerekli onarımları için 3194 sayılı imar kanununun 39.maddesi gereğince kuruldun alınacak karar doğrultusunda mesul bir fen adamı nezaretinde onarımlarının yapılması,
- 2- İnceleme sonucuna kadar geçen süre zarfında cephe boyunca gerekli güvenlik önleminin alınması gerektiği kanaatiyle iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

10 ARALIK 2010


Mehmet YILDIRIM
Uzman-İnş.Müh.


Barış CELİKKALKAN
Uzman-İnş.Müh.

RESMİ YAZI-

Numaralı Bilgiler									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parçesi	Pafta	Pafta Kod	Konutluk Tipi	Site Adı	Apartmanlık Adı	Diy Katı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Alanı	Tip	Özellik	Şube No
27888128	302	18	1	-	Bina Taki Öngü	-	EC ZIRAAT BANKASI	4	130248488	1	Diğer İlgili	Özel	Bilimsel	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1242448486

ADRES KODU



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İçeri Bina / Kentsel İnşaat Ruhsat Tarihi: 17.1.1957 Teslim Tarihi: Toplam Alan: 411,17 Ada/Parçesi/Pafta: 302 / 5 / 1 UAVT Bina No: 261038459 Adı: TUNEL BİNASI Adresi: ASMALI MESCİT MAH. MÜEYYET SOK. NO: 1 BEYOĞLU/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 10.12.2020 Geçerlilik Tarihi: 10.12.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	
Sahibi/İsme Adı Soyadı: ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN

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

138

SERA GAZİ EMİSYONU

4261
Kilowatt Saat/Ortalama
ORAN

A	0 - 37
B	40 - 79
C	80 - 99
D	100 - 119
E	120 - 139
F	140 - 174
G	175 - ...

138

YENİLENERİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

%

0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bilinen Ortalama	Bilinmeyen Başına Ortalama	Bilinen Ortalama	Bilinmeyen Başına Ortalama	
Toplam	36.553,84	176,98	0,00	0,00	E
Isıtma	34.843,85	168,70	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	341,09	1,65	0,00	0,00	B
Havalandırma	312,45	1,51			C
Aydınlatma	1.056,47	5,11			B
Kajınarajlar	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2934AD/20936	Adı Soyadı: İSMAL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 10.12.2020	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 10.12.2030	Sertifika No: 5au-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-13:46



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	302/5
Taşınmaz Kimlik No:	21305201	AT Yüzölçüm(m2):	61.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ASMALIMESCİD Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SÜMBÜL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/5	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN, APARTMAN

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır) Tarih: -06/07/2020 Sayı: 53968(Şablon: Diğer)	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4B10040485	Beyoğlu - 14-07-2020 09:06 - 6948	-
Beyan	KEATSSEL SİT ALANINDA BULUNMAKTA OLUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2000/1352 SAYILI YAZI 19.12.2001 YEV:4097(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Beyoğlu - 19-12-2001 00:00 - 4097	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528144887	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	61.50	61.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	-

MÜLKİYETE AIT 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 taahhüdü 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) _90Vbkh_e kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL	
İlçe: BEYOĞLU		
Mahalle/Köy: ASMALIMESCİD		
Mevki: SÜMBÜL		
Ada: 302 Parsel: 5		
Yüz Ölçümü: 61,50 m ² CR/Bayra No: 1 - 5		
Nitelik: DÜKKAN, APARTMAN		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi: Tam	Hissese düşen m ² : 61,50
-----------------	--	--------------	--------------------------------------

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No: 21305301	Edinme Nedeni: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması	İşlem Bedeli: 4.450.000,00
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 08/07/2020 - 6678	Siciline Uygunluk: Veriliş Tarihi: 08/07/2020 Mümi KALENDER Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahai haklar ile peşin ve belirsizler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Süleyman ÖKSÜM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

Sayın Süleyman ÖKSÜM

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay 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: 18630285540 - 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.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

Sayın Faruk BOZAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

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

6555

25/5/2009

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