



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

RAPOR NO.....: 04

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 28.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Köyiçi Caddesi üzerinde, 307 ada 15 parselde yer alan “Altı Katlı Kargir İşyeri “ 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.....: **39.670.000,00-TL (OTUZDOKUZMİLYONALTİYÜZYETMİŞBİN-TÜRK LİRASI)**  
KDV DAHİL DEĞER.....: **46.810.600,00 TL (KIRKALTIMİLYONSEKİZYÜZONBİNALTİYÜZ-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](http://www.ekspertur.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TALEP EDEN KURUM                                    | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ                             | 07.10.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| DEĞERLEME TARİHİ                                    | 24.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RAPOR TARİHİ VE NOSU                                | 28.12.2021/ 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPORUN KONUSU                                      | İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Köyiçi Caddesi üzerinde, 307 ada 15 parselde yer alan "Altı Katlı Kargir İşyeri " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                       |
| GARİMENKULLERİN MALİKİ                              | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TAPU BİLGİLERİ                                      | Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| İMAR DURUMU                                         | Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 13.09.2013 tarihli Beşiktaş Dolmabahçe Ortaköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, Ticaret-Hizmet-Kültür Alanında kaldığı belirtilmiştir. HMax: 15.50m. olduğu, yapılaşma şartlarının henüz belli olmadığı, 1/1000 ölçekli imar planının onay aşamasında olduğu ve yapılaşmaya izin verilmediği ifade edilmiştir. |
| KISITLAYICI DURUMLAR                                | Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı, normal katların özel dersane olarak kullanıldığı görülmüştür. Yapılan basit tadilatların yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.                                                                                                                                                                                |
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER | <b>39.670.000,00 TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Süleyman ÖKSÜM<br>407675                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)           | Serhat BOZAN<br>401262                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Faruk BOZAN<br>401226                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

---

## İÇİNDEKİLER

---

### 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

### **3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

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

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

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

#### 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

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

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA 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 VERİLMİYENLERİN 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](mailto:info@ekspertur.com.tr) / [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

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

### 1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Köyiçi Caddesi, 307 ada, 15 parselde yer alan, Altı Katlı Kargir İşyeri 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 30.12.2020 tarihinde 07-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                                 | BEŞİKTAŞ                                            | ADA                                 | 307                                                     | BLOK NO   | -   |
| TAŞINMAZ KİMLİK NO                     | 24194716                                            | PARSEL                              | 15                                                      | KAT NO.   | -   |
| MAHALLESİ                              | SİNANPAŞA                                           | ALANI (m <sup>2</sup> )             | 393.50                                                  | B.B. NO.  | -   |
| KÖYÜ                                   | -                                                   | NİTELİĞİ                            | ALTI KATLI KARGİR İŞYERİ                                |           |     |
| MEVKİİ                                 | -                                                   | CİLT                                | 6                                                       | SAYFA     | 552 |
| 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Köyiçi caddesi üzerinde yer alan 307 ada, 15 parsel nolu Altı Katlı Kargir İşyeri nitelikli binadır. Konu mülke ulaşım için, Deniz Müzesi kuzeyindeki Ortabahçe caddesinde kuzey yönde 160m ilerledikten sonra sağa dönülür, 50m sonra tekrar sağa dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Köyiçi caddesine başlanılır ve 130m sonra solda konumlu 8 kapı numaralı bina girişi konu mülke ulaşılır. Konu mülke yakın konumda Sinanpaşa Aile Sağlığı Merkezi, Beşiktaş Kültür Merkezi, Sinanpaşa Camii, Dolmabahçe Sarayı Saat Müzesi, Beşiktaş İDO İskelesi bulunmaktadır. Konu mülkün güney cephesi boğaz hattıdır ve Marmara Denizi'dir. Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı konut nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır.

### 2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 28.03.1975 75/1884
- RUHSAT TARİH VE NO : 1976 76/2-27
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 02.03.1977 77/1098

**Açıklama:** Konu mülk 307 Ada 15 parsel üzerinde bulunan Altı Katlı Kargir İşyeri nitelikli taşınmazdır. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 28.03.1975 tarih 75/1884 sayılı mimari projesi görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı, normal katlarının özel dersane olarak kullanıldığı görülmüştür. Normal katların her birinde 5'er adet derslik, 2'şer adet ofis, wc düzenindedir. Yapılan basit tadilatların yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur. Yeniden ruhsat alımını gerektiren bir durum bulunmamaktadır. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 02.03.1977 tarihli 77/1098 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür, dosyasında yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Yapı kullanma izin belgesinde 76/2-27 sayılı yapı ruhsatı olduğu belirtilmiştir. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.



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

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

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

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

## 2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>                    | 1/5000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                  |
| <b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>       | Beşiktaş Belediyesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>         | 13.09.2013                                       |
| <b>TAKS</b>                           | Taks bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>YÜKSEKLİK (H)</b>                  | 15.50m.                                          |
| <b>KAKS</b>                           | Kaks bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>EMSAL</b>                          | -                                                |
| <b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b> | Plan onay aşamasında olduğundan henüz belirlenmemiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>İNŞAAT NİZAMI</b>                  | Bitişik                                          |
| <b>LEJANT</b>                         | Ticaret-Hizmet-Kültür (TK-2) alanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b> | (Resmi imar durum belgesi alındığında yazılacak) |
| <b>PARSELİN TERKLERİ</b>              | Parselin herhangi bir kamusal terki bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                                  |
| <b>AÇIKLAMALAR</b>                    | Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 13.09.2013 tarihli Beşiktaş Dolmabahçe Ortaköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, Ticaret-Hizmet-Kültür Alanında kaldığı belirtilmiştir. HMax: 15.50m. olduğu, yapılaşma şartlarının henüz belli olmadığı, 1/1000 ölçekli imar planının onay aşamasında olduğu ve yapılaşmaya izin verilmediği ifade edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı parselin etrafında benzer yapılaşma şartlarına sahip parseller yer almaktadır. |                                       |                                                  |

## 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 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 yapılan incelemelere göre 28.03.1975 tarihi 75/1884 sayılı mimari projesi, 02.03.1977 tarihli 77/1098 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Dosyasında yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Yapı kullanma izin belgesinde 76/2-27 sayılı yapı ruhsatı olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Konu mülk kanunu 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunundan önce yapılması 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 taşınmaza ait 4.12.2020 tarihli, M29344F65E811 Belge numaralı, C 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.

Beşiktaş, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beşiktaş İlçesi, kuzeyden Kağıthane, Şişli, doğudan Sarıyer, batıdan Beyoğlu ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 182.649 kişi olarak tespit edilmiştir.

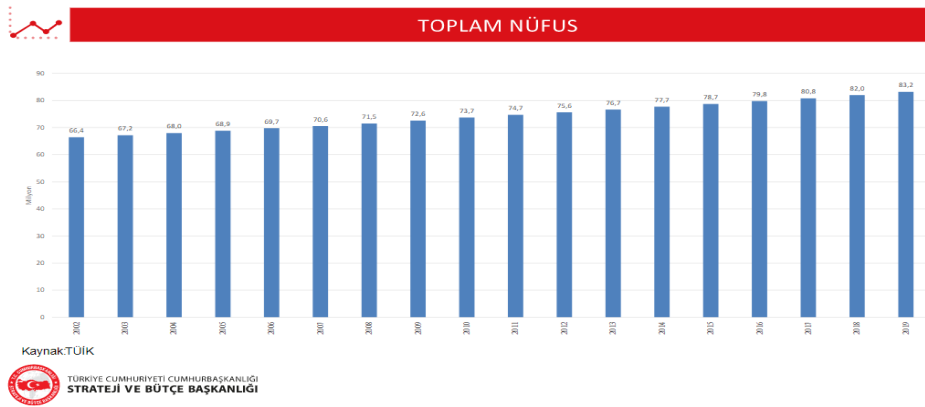
Beşiktaş ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Beşiktaş İlçesi'nden geçer. 2015 yılında gerçekleştirilen 'İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması'nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır. Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel

düzyey bakımından en yüksek dereceye sahip olan A 12 ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yüksek öğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir. 19. yüzyılın ortalarından itibaren Osmanlı hanedanının önce Dolmabahçe, sonra da Yıldız Sarayı'na yerleşmesi sarayla ilintili her düzeydeki birçok görevlinin de Beşiktaş'ta konaklar, evler, yalılar yaptırmasına yol açmış, bu da alışveriş ortamının genişlemesini sağlamıştır. Cumhuriyetin ilanı ve başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu ayrıcalıkları kaybeden Beşiktaş'ın ekonomik yaşamı durgunlaşmıştı. 1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir. İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır.

### **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.

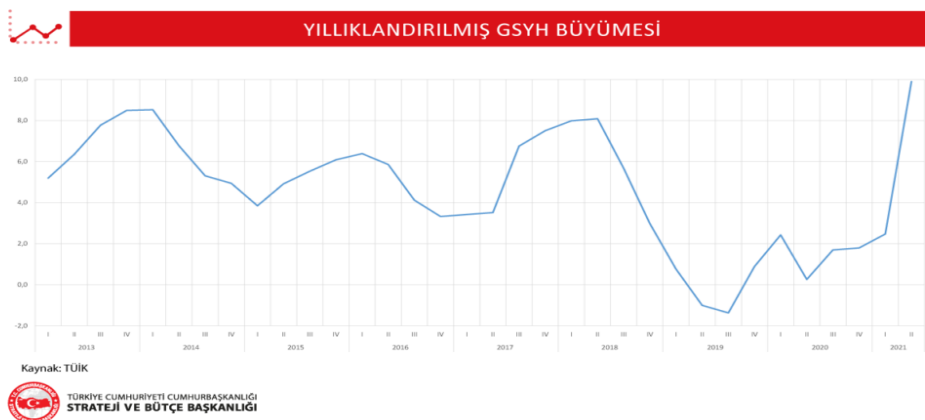


## Ekonomik Veriler

### 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.

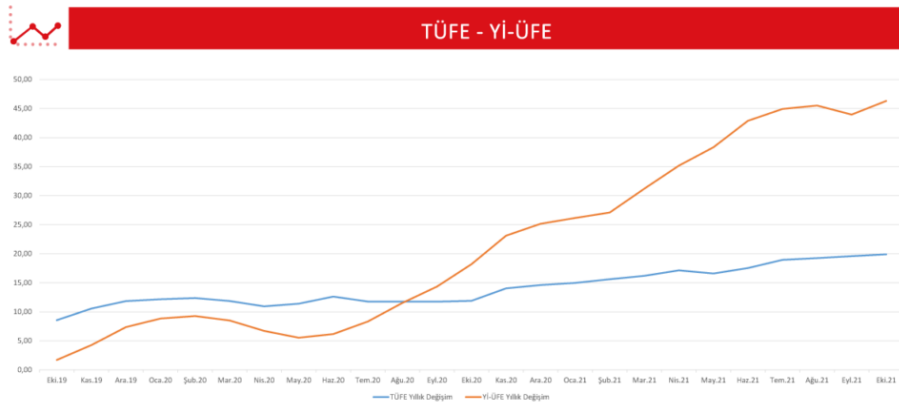
1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



## 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 mali fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara mali fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

TÜFE - Yi-ÜFE



Kaynak: TÜİK

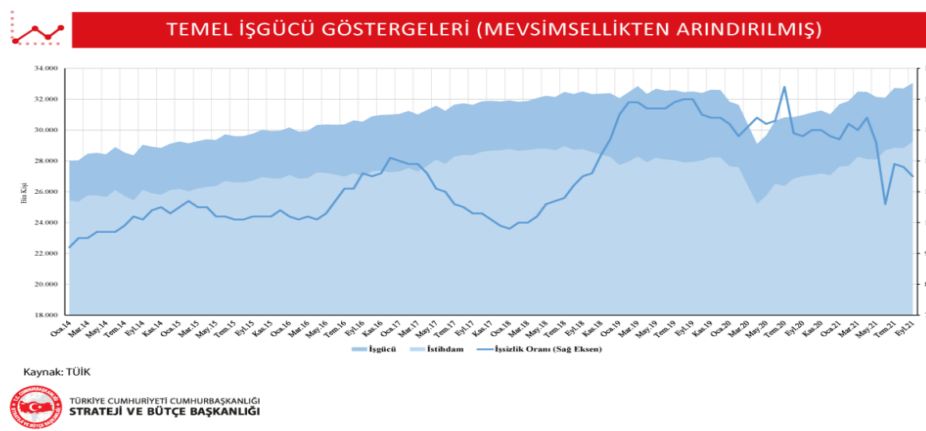


TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI  
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

## İstihdam

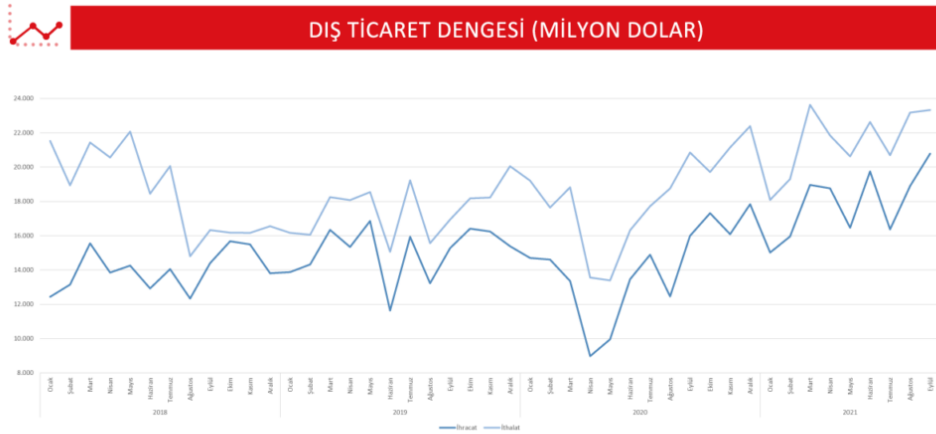
- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam 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.

TemelisgucuGostergeleri Eylul2021



## 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 15112021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri <sup>1</sup> |                  |            |            |               |             |            |       |          |        |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------|------------|---------------|-------------|------------|-------|----------|--------|
| 15.11.2021                                              |                  |            |            |               | Değişim     |            |       |          |        |
|                                                         | 6.11.2020        | 25.12.2020 | 8.10.2021  | 29.10.2021    | 5.11.2021   | Haftalık   | Aylık | Yıl Sonu | Yıllık |
|                                                         | (Bir Önceki Yıl) | (Yıl Sonu) | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | (Baz Puan) |       |          |        |
| Ticari Kredi                                            | 16,7             | 19,6       | 20,1       | 18,7          | 18,5        | -14        | -160  | -109     | 183    |
| Ticari Kredi <sup>2</sup>                               | 16,9             | 19,7       | 21,0       | 19,4          | 19,5        | 12         | -151  | -19      | 261    |
| Tüketici Kredisi                                        | 19,2             | 22,1       | 22,2       | 22,3          | 22,1        | -13        | -11   | -2       | 297    |
| Tüketici Kredisi <sup>2</sup>                           | 18,1             | 21,2       | 23,8       | 23,9          | 23,7        | -27        | -19   | 243      | 558    |
| İhtiyaç Kredisi                                         | 20,3             | 23,0       | 23,4       | 23,3          | 23,5        | 22         | 13    | 55       | 318    |
| İhtiyaç Kredisi <sup>3</sup>                            | 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        | 45    | 516      | 317    |
| Konut Kredisi                                           | 15,6             | 18,7       | 17,9       | 17,5          | 17,2        | -30        | -66   | -146     | 166    |
| TL Mevduat <sup>4</sup>                                 | 11,9             | 15,9       | 17,3       | 15,7          | 15,5        | -21        | -180  | -36      | 365    |

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akım, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarihten itibaren 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 15112021

| Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup> |                  |            |            |               |             |          |       |          |        |
|----------------------------------------------------|------------------|------------|------------|---------------|-------------|----------|-------|----------|--------|
| 15.11.2021                                         |                  |            |            |               | Değişim     |          |       |          |        |
|                                                    | 6.11.2020        | 31.12.2020 | 8.10.2021  | 29.10.2021    | 5.11.2021   | Haftalık | Aylık | Yıl Sonu | Yıllık |
| (Milyar TL)                                        | (Bir Önceki Yıl) | (Yılsonu)  | (Geçen Ay) | (Geçen Hafta) | (Son Hafta) | (Yüzde)  |       |          |        |
| Toplam Kredi                                       | 3.696,8          | 3.575,9    | 4.028,9    | 4.172,0       | 4.201,0     | 0,7      | 4,3   | 17,5     | 13,6   |
| TL                                                 | 2.297,2          | 2.347,8    | 2.580,7    | 2.619,4       | 2.632,8     | 0,5      | 2,0   | 12,1     | 14,6   |
| YP <sup>2</sup>                                    | 1.399,6          | 1.228,1    | 1.448,2    | 1.552,6       | 1.568,2     | 1,0      | 8,3   | 27,7     | 12,0   |
| YP (USD cinsi)                                     | 165,1            | 166,4      | 163,1      | 163,2         | 162,2       | -0,6     | -0,6  | -2,5     | -1,7   |
| Toplam Mevduat                                     | 3.664,6          | 3.455,0    | 4.129,8    | 4.333,0       | 4.374,6     | 1,0      | 5,9   | 26,6     | 19,4   |
| TL                                                 | 1.557,6          | 1.546,0    | 1.848,6    | 1.902,5       | 1.903,4     | 0,1      | 3,0   | 23,1     | 22,2   |
| YP                                                 | 2.106,9          | 1.909,0    | 2.281,2    | 2.430,6       | 2.471,2     | 1,7      | 8,3   | 29,5     | 17,3   |
| YP (USD cinsi)                                     | 248,0            | 258,5      | 257,0      | 255,3         | 255,7       | 0,2      | -0,5  | -1,1     | 3,1    |

Kaynak: BDDK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endeksli krediler TL'den çıkarılıp 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, Beşiktaş İlçesi Sinanpaşa Mahallesi 307 Ada 15 Parsel nolu Altı Katlı Kargir İşyeri nitelikli taşınmazdır. Konu mülk 393.50m<sup>2</sup> parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Köyiçi Caddesine cephesi 15m, derinliği 28m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Ticaret-HizmetKültür (TK-2) Alanı" lejantına sahip olup, yapılaşma şartlarının henüz belli olmadığı, 1/1000 ölçekli imar planının onay aşamasında olduğu ve yapılaşmaya izin verilmediği ifade edilmiştir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 28.03.1975 tarih 75/1884 sayılı mimari projesine göre bodrum kat (320m<sup>2</sup>) + zemin kat (312m<sup>2</sup>) + asma kat (146m<sup>2</sup>) + 1. normal kat (211m<sup>2</sup>) + 2. normal kat (211m<sup>2</sup>) + 3. normal kat (193m<sup>2</sup>) düzeninde toplam 1393m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca projesine göre ve yerinde bina giriş cephesinde 18m<sup>2</sup> alanlı teras bulunmaktadır.

Projesine göre bodrum katta sığınak, kasa daireleri, ısıtma merkezi, yakıt bölümü, arşiv ve wc alanları bulunmaktadır. Zemin kat bekleme alanı, müdür odası, banka servis bölümleri düzeninde, asma kat müdür muavini odası, parasayma odası, servis alanları ve müşteri holü düzeninde, 1. normal kat muhasebe servisi, müdür odası, müdür muavini odası, servis alanları, wcler ve müşteri holü düzeninde, 2. normal kat sağlık odası, avukatlar odası, müfettiş odası, kontrol servisi, arşiv ve wc alanları düzeninde, 3. normal kat mutfak, depo, personel odası, banka personeli yemekhanesi, wcler ve hol düzenindedir. Yerinde bodrum, zemin ve asma kat banka şubesi olarak, normal katlar 5'er adet derslik, 2'şer adet ofis, wc düzeninde özel dershane olarak kullanılmaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve ahşap kapıdır. Yerler kısmen parke, kısmen granit, kısmen seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum doğramadır. 1. 2. 3. normal katlarda dershane kullanımına uygun tadilatlar yapıldığı, derslikler ve ofis alanları oluşturulduğu görülmüştür, dershane bölümünde yerler seramik kaplı, duvarlar saten sıva üzeri boyalıdır.

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

Yerinde yapılan incelemede bodrum, zemin ve asma kat banka şubesi olarak, normal katlar 5'er adet derslik, 2'şer adet ofis, wc düzeninde özel dershane olarak kullanılmaktadır. 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**

Yerinde yapılan incelemede bodrum, zemin ve asma kat banka şubesi olarak, normal katlar 5'er adet derslik, 2'şer adet ofis, wc düzeninde özel dershane olarak kullanılmaktadır. Yapılan imalatların kullanım ihtiyacına yönelik olduğu görülmüş olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine olumsuz bir etkisi yoktur. 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, Beşiktaş İlçesi Sinanpaşa Mahallesi 307 Ada 15 Parsel nolu Altı Katlı Kargir İşyeri'dir. Yerinde bodrum, zemin ve asma kat banka şubesi olarak, normal katlar 5'er adet derslik, 2'şer adet ofis, wc düzeninde özel dersane olarak kullanılmaktadır.

## **BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

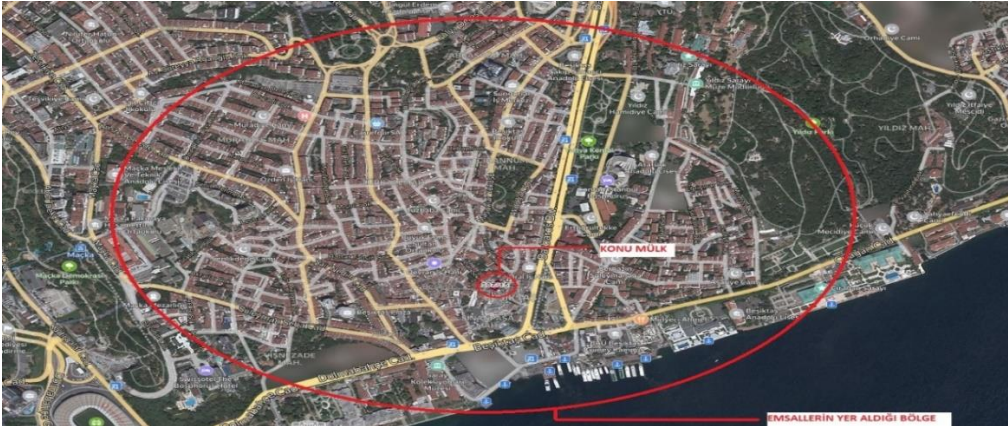
### **4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ**

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

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

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

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



### **Bina emsalleri**

**EMSAL 1:** Konu mülke yakın kısmen benzer şerefiyeli konumda, 283 ada 81 parsel numaralı, Çelebioğlu sokak üzerinde, aynı imar şartlarında 136m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde hostel olarak kullanılan 600m<sup>2</sup> alanlı 30-35 yıllık bina için istenen değer: 16.000.000-TL , (Yapı Değeri: 600m<sup>2</sup> x 1450-TL/m<sup>2</sup> x 0,80 ( % 20 yıpranma)x 1,30 ≈ 900.000- TL) (arsa m<sup>2</sup> birim değeri 111.029-TL/ m<sup>2</sup>)(Bina paçal birim değeri : 26.667 TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 616 05 50

**EMSAL 2:** Konu mülke yakın konumda,benzer şerefiyede, Çarşı içerisinde, 304 ada 3 parsel numaralı, Şehit Dursun Bakan sokak üzerinde, aynı imar şartlarında 45m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde zemin katı ticari, 3 normal katı konut amaçlı olarak kullanılan 180m<sup>2</sup> alanlı 30-35 yıllık bina için istenen değer: 7.450.000-TL (Yapı Değeri: 180m<sup>2</sup> x 1450-TL/m<sup>2</sup> x 0,85 ( % 15 yıpranma) x 1,65 ≈ 365.000- TL) ( Arsa Değeri :7.450.000 TL-365.000 TL = 7.085.000 TL ;Arsa birim değeri : 7.085.000 TL/ 45 m<sup>2</sup> =157.444 TL/ m<sup>2</sup>) (Paçal m<sup>2</sup> birim değeri 41.389-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0554 166 56 00

**EMSAL 3:** Konu mülke yakın konumda, Çarşı içerisinde, 286 ada 11 parsel numaralı, Aşık Garip sokak üzerinde, aynı imar şartlarında 54m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde zemin katı ve 2 normal katı konut amaçlı olarak kullanılan 162m<sup>2</sup> alanlı 30-35 yıllık bina için istenen değer: 1.950.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 12.037-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0544 357 64 69

### **Dükkan ve Ofis Emsalleri**

**EMSAL 4:** Konu mülke yakın konumda, Konum itibariyle cadde ve köşe konumlu olması nedeniyle şerefiyeli, Beşiktaş Caddesi ile Süleyman Seba Caddesi köşesinde, 2. bodrum katı 70m<sup>2</sup>, 1. bodrum katı 160m<sup>2</sup>, zemin katı 160m<sup>2</sup>, 1. katı 160m<sup>2</sup>, toplam 550m<sup>2</sup> alanlı dükkan için istenen değer: 60.000.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 177.515-TL/m<sup>2</sup>), (Zemine İndirgeme: 2. Bodrum Kat: 70m<sup>2</sup>/4 + 1. Bodrum Kat: 160m<sup>2</sup>/2 + Zemin Kat: 160m<sup>2</sup> + 1. Normal Kat: 160m<sup>2</sup>/2 = 338m<sup>2</sup>), (dükkan m<sup>2</sup> birim değeri 177.515-TL/m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Tel: 0532 431 37 43

**EMSAL 5:** Konu mülke yakın konumda, İhlamurdere caddesi üzerinde, 30-35 yıllık binada, bodrum katı 100m<sup>2</sup>, giriş katı 100m<sup>2</sup> toplam 200m<sup>2</sup> alanlı dükkan için istenen değer: 9.400.000-TL (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 100m<sup>2</sup>/3 + Zemin Kat: 100m<sup>2</sup> = 133m<sup>2</sup> (dükkan m<sup>2</sup> birim değeri 670.677-TL/m<sup>2</sup> ) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 352 94 26

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın konumda, Sinanpaşa Çarşısında, 2. katta 1+0 120m<sup>2</sup> alanlı ofis için istenen değer: 1.590.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 13.250-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0506 504 63 97

**EMSAL 7:** Konu mülke yakın kısmen düşük şerefiyeli konumda,kahvaltıcılar sokağında 1.katta 2 bölümlü 80 m<sup>2</sup> alanlı ofis için istenen değer: 795.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 9.938-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0552 759 23 47

### **Kiralık Bina Emsalleri**

**EMSAL 8:** Konu mülke yakın konumda, İhlamurdere caddesi üzerinde, 3 normal katlı 31 ve üzeri yıllık 210m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 18.500 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 88-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0212 236 14 04

**EMSAL 9:** Konu mülke yakın konumda, İhlamurdere caddesine yakın sokak arasında, 3 katlı 31 ve üzeri yıllık 150m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 13.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 87-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0541 719 20 43

### **Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri**

**EMSAL 10:** Konu mülke çok yakın konumda, Köyiçi Mektep sokakta, eski binada 15 m2 alanlı wc li bacalı dükkan için aylık 6.500 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 433-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 503 66 32

**EMSAL 11:** Konu mülke yakın konumda Köy içi çarşıda 21-25 yıllık binada 4.katta 2+1 brüt 65 m2 ofis için aylık 3.200 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 49-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 777 37 26

**EMSAL 12:** Konu mülke yakın konumda Köy içi çarşıda 38 yıllık binada 4.katta 1+0 brüt 40 m2 manzaralı ofis için aylık 2.650 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 66-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0552 759 51 29

**EMSAL 13:** Konu mülke yakın konum olarak düşük şerefiyeli çarşıda 2 katlı giriş katı 30 m2 deposu 35 m2 kahve dükkanı için 7.000 TL kira istenmektedir. (Zemine indirgeme : 35/4+30= 39 m<sup>2</sup>; m<sup>2</sup> birim değeri: 179-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0552 759 08 46

#### 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) |
| <b>Emsal 1</b>               | 15.100.000  | 136            | 111.029        | 0%    | 0%              | 0%             | -5%      | -10%          | 94.930              |
| <b>Emsal 2</b>               | 7.085.000   | 45             | 157.444        | 0%    | 0%              | 0%             | -35%     | -13%          | 89.035              |
|                              |             |                |                |       |                 |                |          | Ortalama      | <b>91.982</b>       |

\*Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 91.982 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

| BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI |             |                |                |       |          |               |                     |
|------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-------|----------|---------------|---------------------|
| Emsaller                           | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyüklik | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 1</b>                     | 16.000.000  | 600            | 26.667         | 6%    | 3%       | -5%           | 27.659              |
| <b>Emsal 2</b>                     | 7.450.000   | 180            | 41.389         | 0%    | 0%       | -10%          | 37.250              |
| <b>Emsal 3</b>                     | 1.950.000   | 162            | 12.037         | 90%   | 0%       | -5%           | 21.727              |
|                                    |             |                |                |       |          | Ortalama      | <b>28.879</b>       |

\*Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 28.879 TL/ m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

| DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI |             |                                   |                |       |          |               |                     |
|--------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------|-------|----------|---------------|---------------------|
| Emsaller                       | Fiyatı (TL) | Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyüklik | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 4</b>                 | 60.000.000  | 338                               | 177.515        | -35%  | 0%       | -12%          | 101.538             |
| <b>Emsal 5</b>                 | 9.400.000   | 133                               | 70.677         | 0%    | 0%       | -8%           | 65.023              |
|                                |             |                                   |                |       |          |               |                     |

**\*Satılık dükkan emsallerinde yapılan yapılan araştırmalar sonucu dükkan birim değerlerinin 65.023 - 101.538 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu hesaplanmıştır.**

| <b>OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b> |             |                |                |       |         |                 |                     |
|-------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller                            | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı   | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 6</b>                      | 1.590.000   | 120            | 13.250         | 20%   | 0%      | -5%             | 15.105              |
| <b>Emsal 7</b>                      | 795.000     | 80             | 9.938          | 30%   | 0%      | -5%             | 12.273              |
|                                     |             |                |                |       |         | <b>Ortalama</b> | <b>13.689</b>       |

**\*Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri 13.689 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.**

| <b>BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b> |             |                |                |       |         |                 |                     |
|------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller                                 | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı   | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 8</b>                           | 18.500      | 210            | 88             | 45%   | 0%      | -5%             | 127                 |
| <b>Emsal 9</b>                           | 13.000      | 150            | 87             | 43%   | 0%      | -5%             | 123                 |
|                                          |             |                |                |       |         | <b>Ortalama</b> | <b>125</b>          |

**\*Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 125 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.**

| <b>DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b> |             |                                   |                |       |         |                 |                     |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller                                   | Fiyatı (TL) | Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı   | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 10</b>                            | 6.500       | 15                                | 433            | 0%    | -5%     | -5%             | 391                 |
| <b>Emsal 13</b>                            | 7.000       | 39                                | 179            | 66%   | 0%      | -5%             | 283                 |
|                                            |             |                                   |                |       |         | <b>Ortalama</b> | <b>337</b>          |

**\*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri 337 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.**

| <b>OFİS BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b> |             |                |                |       |         |                 |                     |
|-------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Emsaller                            | Fiyatı (TL) | Brüt Alan (m2) | m2 Fiyatı (TL) | Konum | Büyükük | Pazarlık Payı   | Emsal Değer (TL/m2) |
| <b>Emsal 11</b>                     | 3.200       | 65             | 49             | 0%    | -10%    | -5%             | 42                  |
| <b>Emsal 12</b>                     | 2.650       | 40             | 66             | 0%    | -20%    | -10%            | 48                  |
|                                     |             |                |                |       |         | <b>Ortalama</b> | <b>45</b>           |

**\*Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri 45 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 28.879 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             | 28879       | 40.228.450,00 TL        |
| TOPLAM                                               |                  |             |                         |
| Yuvarlama                                            |                  |             | <b>40.230.000,00 TL</b> |

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

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

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

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 1393 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 4A sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 1920 TL/m2 kabul edilmiştir.

|                                                              | ALANI (m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> ) | TUTARI (TL)                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>ARAZİ DEĞERİ</b>                                          | 393,50                  | 91.982                             | 36.194.917,00                         |
| <b>BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ</b><br>(Yeniden inşa maliyeti) | 1393                    | 1920                               | 2.674.560,00                          |
| <b>BİTMİŞLİK ORANI</b>                                       | -                       | -                                  | -                                     |
| <b>GİRİŞİMCİ KARI (%50)</b>                                  | 1393                    |                                    | 1.337.280,00                          |
| <b>YIPRANMA MİKTARI (%20)</b>                                | 1393                    |                                    | - 534.912,00                          |
| <b>TOPLAM YASAL DEĞER</b>                                    |                         | Yuvarlama                          | 39.671.845,00<br><b>39.670.000,00</b> |

#### 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

\*Beşiktaş Çarşıda 45 yıllık 2 tapulu 1.bina 382 m<sup>2</sup> ,2.bina 112 m<sup>2</sup> toplam 494 m<sup>2</sup> + ön kullanım alanı bulunan cafe kiracılı mevcutta eski kiracı olduğu için 35.000 TL ödendiği ancak güncel kirasının daha yüksek olduğu belirtilen taşınmazlar için istenen değer : 12.750.000 TL 'dir. Emlak Ofisi : 0 (532) 436 03 41

Güncel kira hesaplaması ekim ayında açıklanan yıllık bazda enflasyon oranı göz önüne alınarak artış yapılırsa 35.000 TL x 1,1989 ( % 19,89) = ~41.965 TL olarak öngörülmüştür.

**Kapitalizasyon Süresi** : 12.750.000 TL x 0,85 (%15 pazarlık payı) / 41.965 TL = ~258 ay olarak hesaplanmıştır.

##### Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak paçal m<sup>2</sup> kira birim değeri 125 TL/m<sup>2</sup> toplam kira değeri 175.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

| KAT KAT KİRA DEĞERLEME TABLOSU |                               |                         |               |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| Nitelik                        | Yasal Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim TL/m <sup>2</sup> | Değer         |
| Bodrum Kat                     | 320                           | 77,97                   | 24.950,00 TL  |
| Zemin Kat                      | 312                           | 337,02                  | 105.150,00 TL |
| Asma Kat(Üst Zemin Kat)        | 146                           | 134,94                  | 19.700,00 TL  |
| 1. Kat                         | 211                           | 45,02                   | 9.500,00 TL   |
| 2. Kat                         | 211                           | 45,02                   | 9.500,00 TL   |
| 2.Asma Kat                     | 193                           | 32,12                   | 6.200,00 TL   |
| TOPLAM                         | 1393                          | 125,63                  | 175.000,00 TL |
| Yuvarlama                      |                               |                         | 175.000,00 TL |

|                                                                            |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>                        | 258 AY                                                                  |
| <b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>                               | Aylık Kira Bedeli: 175.000,00TL<br>Yıllık Kira Bedeli:~ 2.100.000,00 TL |
| <b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b> | 258 Ay x 175.000,00 TL = ~45.150.000,00 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 indirim 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 şekli olan ticari bina kullanımının en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz " ALTI KATLI KARGİR İŞYERİ" vafında olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.



---

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

---

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

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

### 5.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER 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 “ ALTI KATLI KARGİR İŞYERİ” niteliğinde bina olup arsa ve arazi değildir.

### 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMAYA 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** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayıç 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; 39.670.000,00-TL ve Yazıyla; (OTUZDOKUZMİLYONALTİYÜZYETMİŞBİN-TÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 39.670.000,00-TL + KDV(%18) 7.140.600,00-TL = 46.810.600,00-TLdir.

Usd Kurundan Değeri; 3.371.435,86- USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 11,7665

| Hazırlayan               | Kontrol                  | Onay                     |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Süleyman ÖKSÜM</b>    | <b>Serhat Bozan</b>      | <b>Faruk BOZAN</b>       |
| Değerleme Uzmanı         | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| S.P.K. Lisans no: 407675 | S.P.K. Lisans no: 401262 | S.P.K. Lisans no: 401226 |

#### 14. EKLER

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



**ANA GAYRİMENKUL**



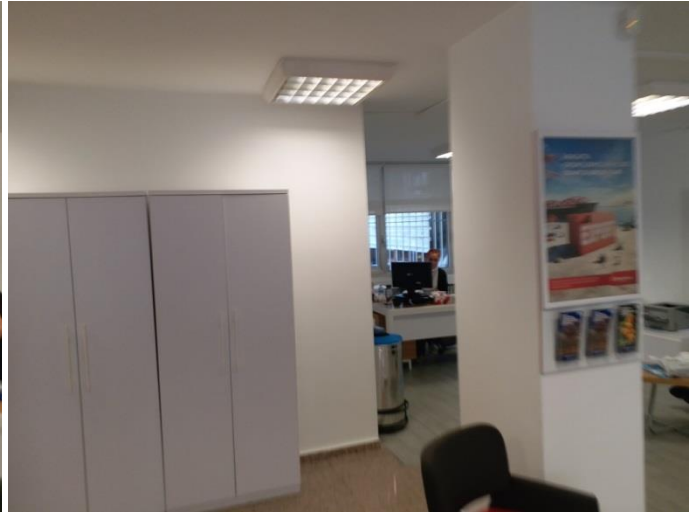
**BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**



**ZEMİN KAT**



**ASMA KAT**



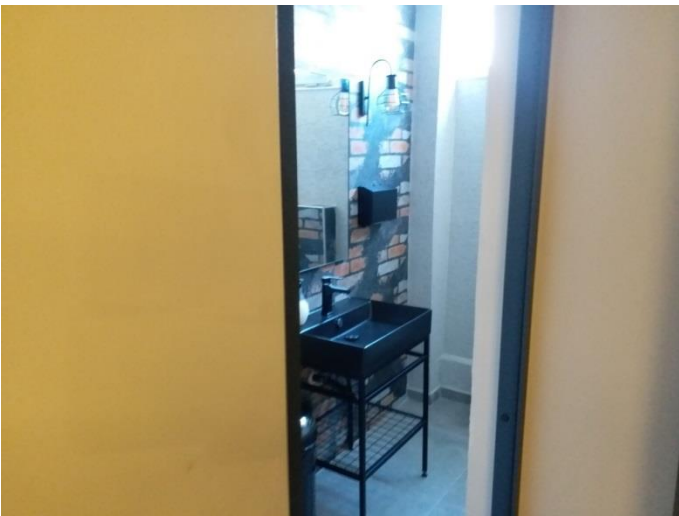
**NORMAL KAT(DERSHANE)**



**NORMAL KAT(DERSHANE)**



**NORMAL KAT(DERSHANE)**



**ÜST KAT**



**ÇATI KATI**

**İMAR PLANI**





## PROJE RESİMLERİ

|                                                              |               |          |              |              |                   |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------------|-------------------|
| Proje No                                                     | Adı ve soyadı | Unvanı   | Oda Sicil no | Oda Belge no | Belediye Sicil no |
| MİMARİ                                                       | ORHAN ALNAR   | Y. MİMAR | 135          | 696          | 1761              |
| STATİK                                                       | GÜNER YENAL   |          | 5459         |              | 3408              |
| müvellif adresi: TC ZİRAAT BANKASI İNSVE EML MÜLÜĞÜ — ANKARA |               |          |              |              |                   |
| ODA VİZESİ                                                   |               |          | Hesaplar: 2  |              |                   |
| MİMARİ                                                       | STATİK        | 310      |              | 27           |                   |
| 28.3.1975                                                    |               |          |              |              |                   |

Desga No  
75/1584

Bonitas Katları, Sınafasa Köyü Cad. 18. Kat 307 Aşa 15. Kat  
parde H=15.50  
İmarat + İnşaat İşleri Ziraat Bankasına ait Büro.

12.12.1974/8610 Sayılı İmar Durumu ve 21.3.1973/2036 Sayılı İmar Projesi adlarına tanzim edilmiştir.

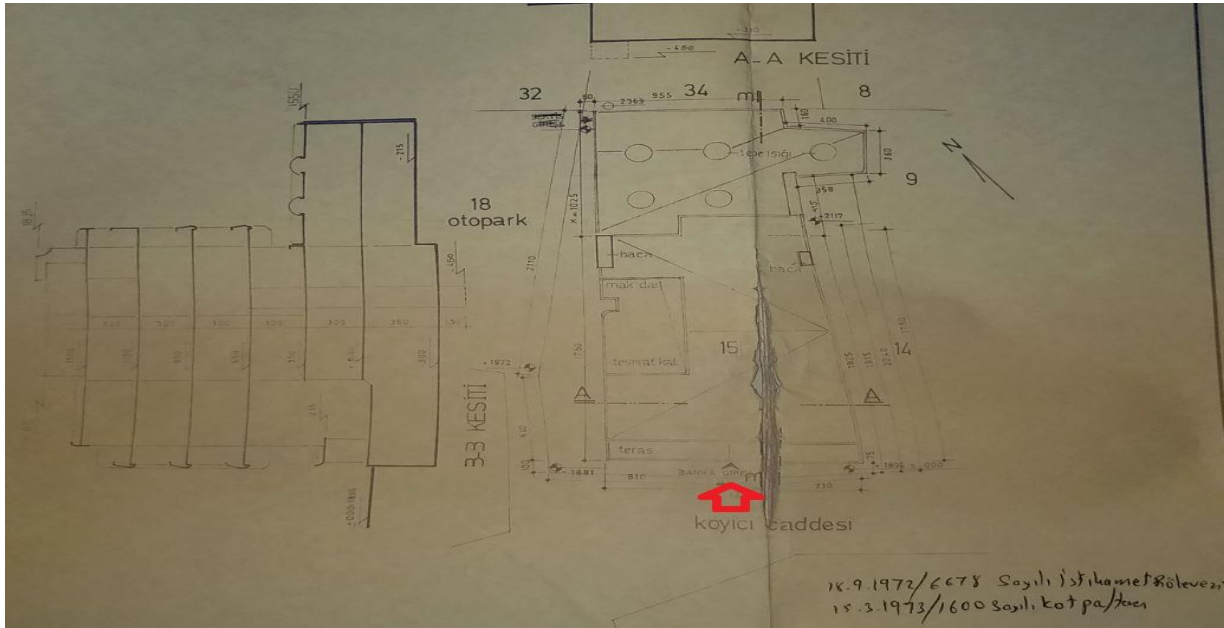
15 Mart 1975

YAPILAMAKTIR

Proje Mevzuatı Yönetmeliği

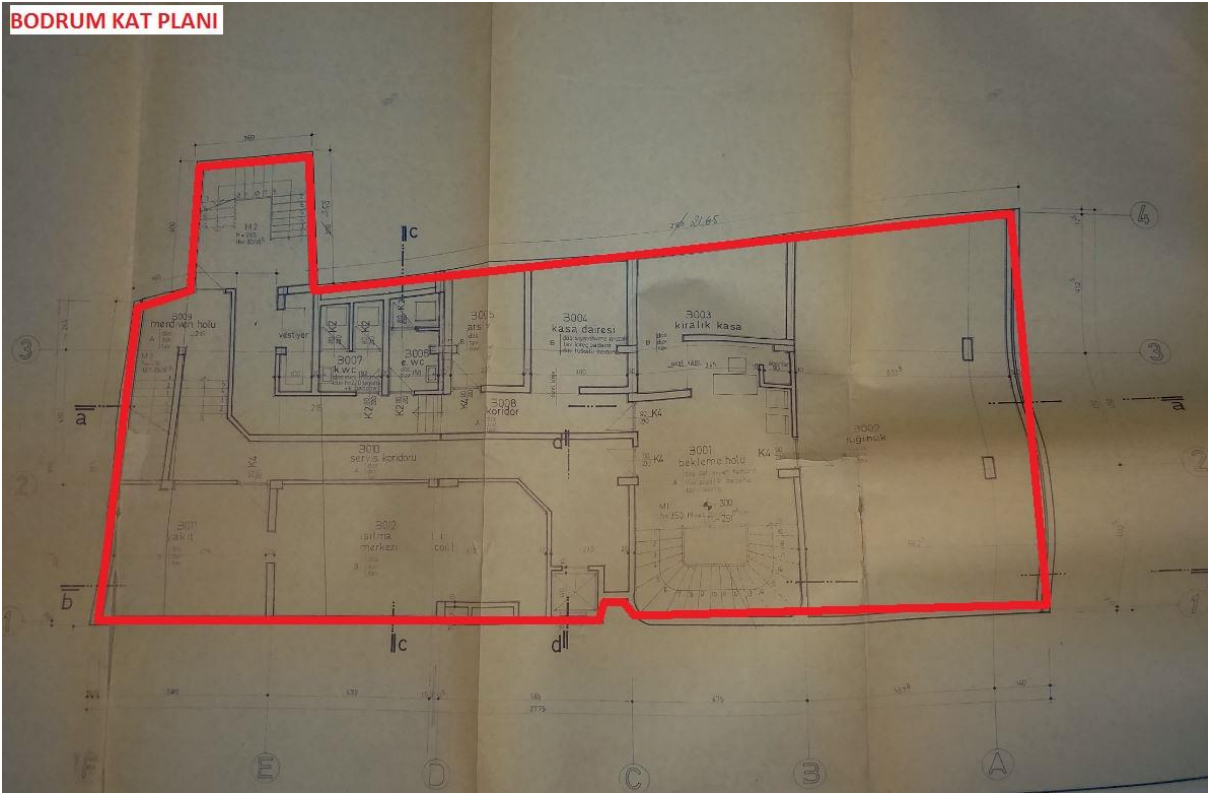
15.3.1973/1600 Sayılı Kot pa/ta

## PROJE KAPAĞI ONAY KISMI



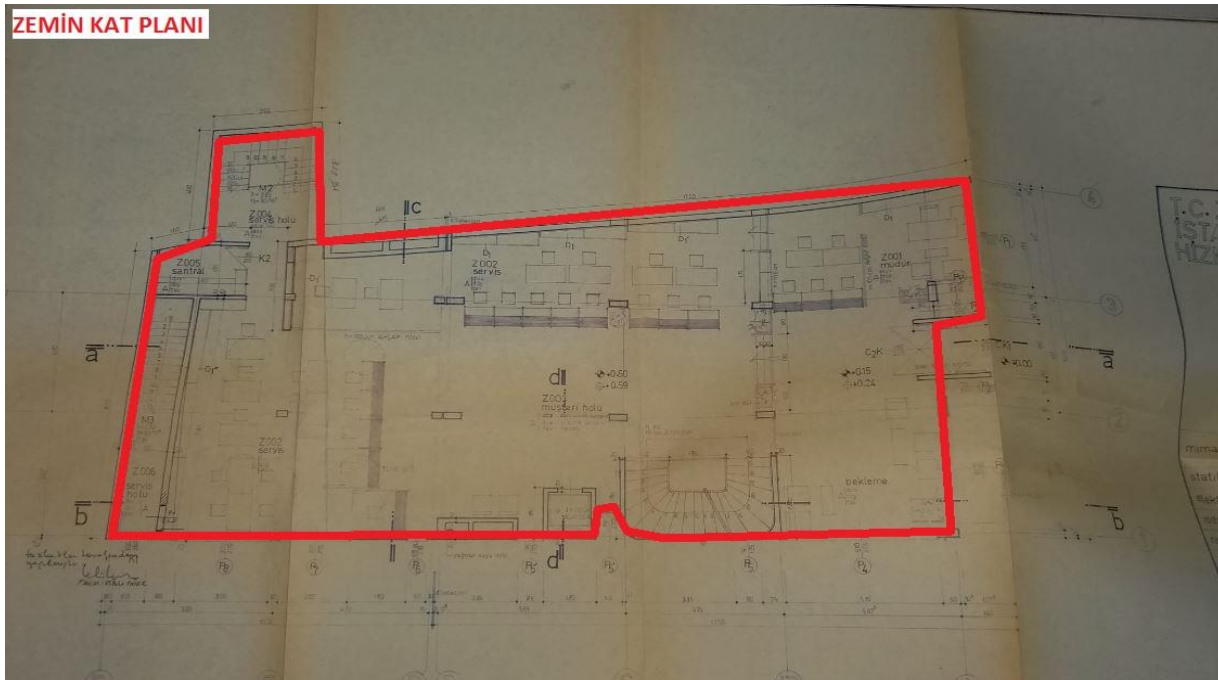
## VAZİYET PLANI

**BODRUM KAT PLANI**



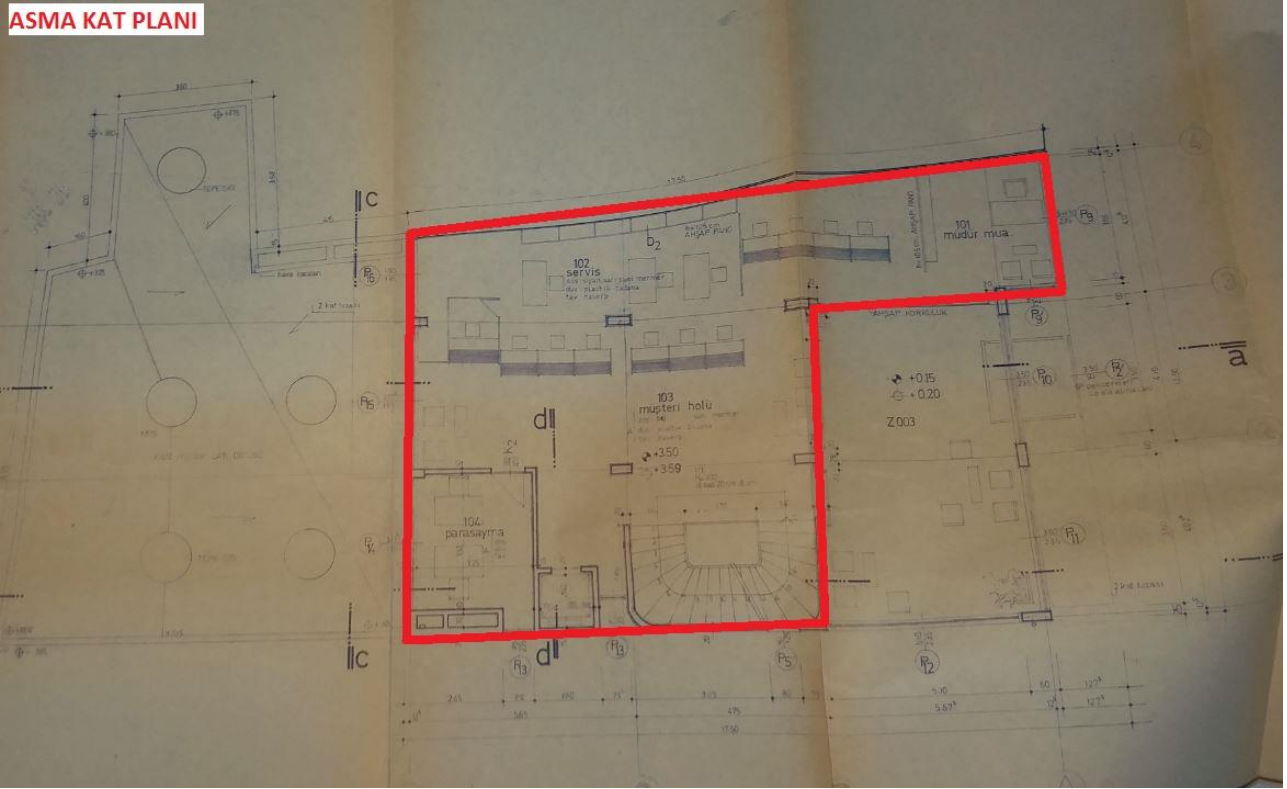
**BODRUM KAT PLANI**

**ZEMİN KAT PLANI**



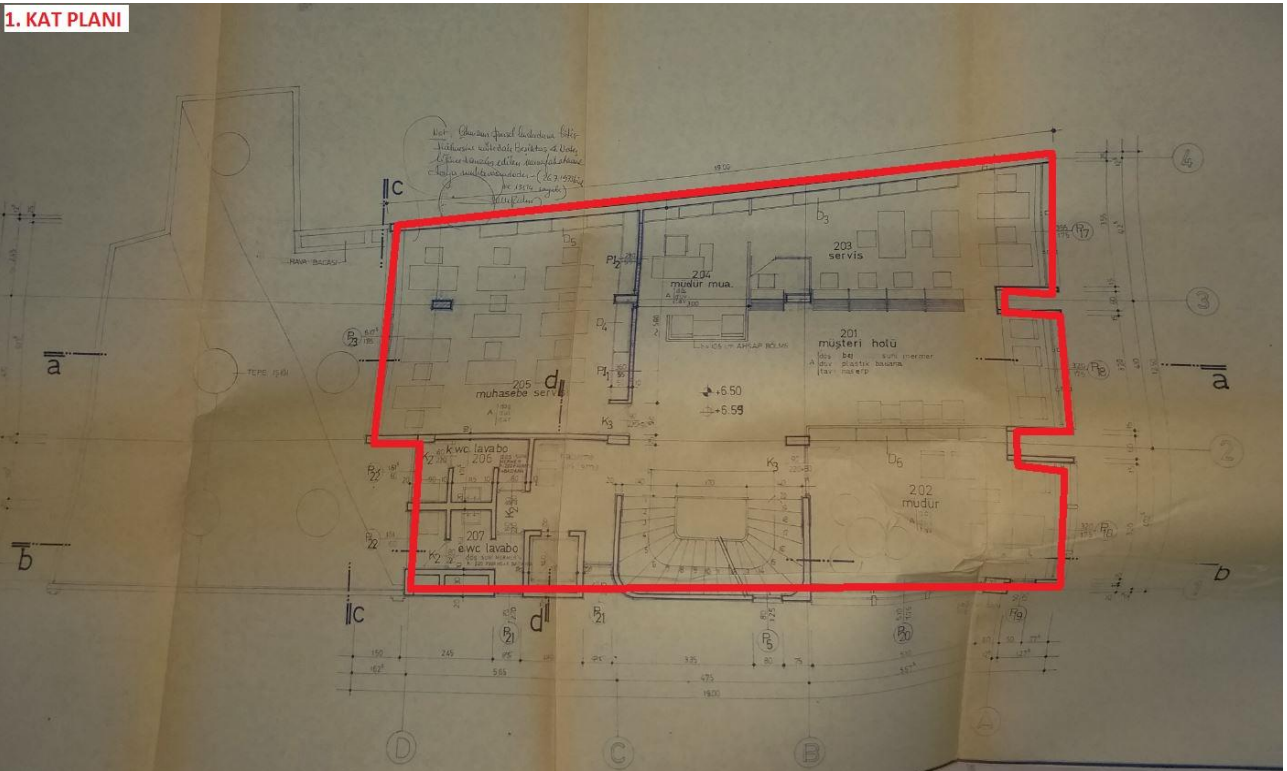
**ZEMİN KAT PLANI**

**ASMA KAT PLANI**



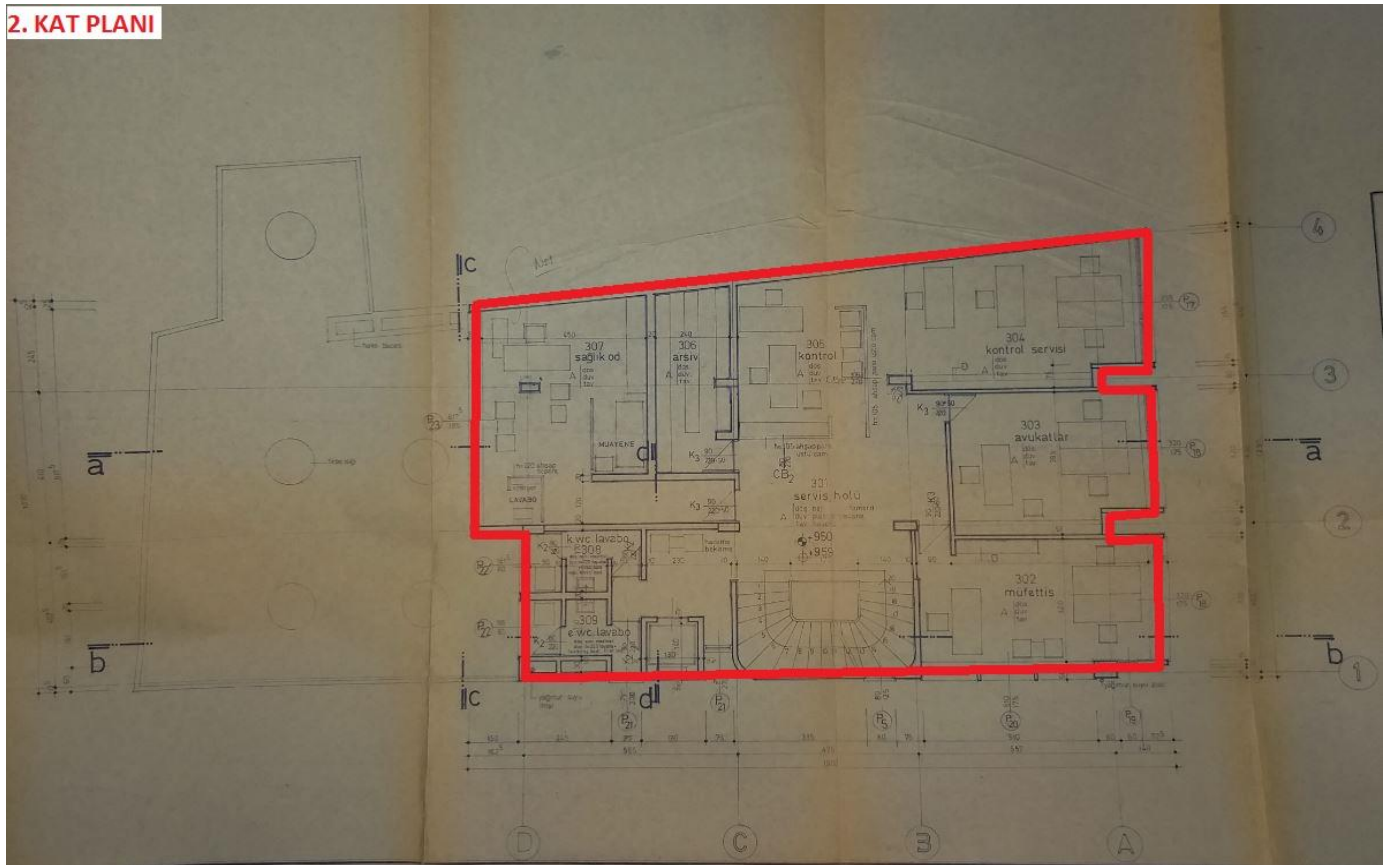
**ASMA KAT PLANI**

**1. KAT PLANI**



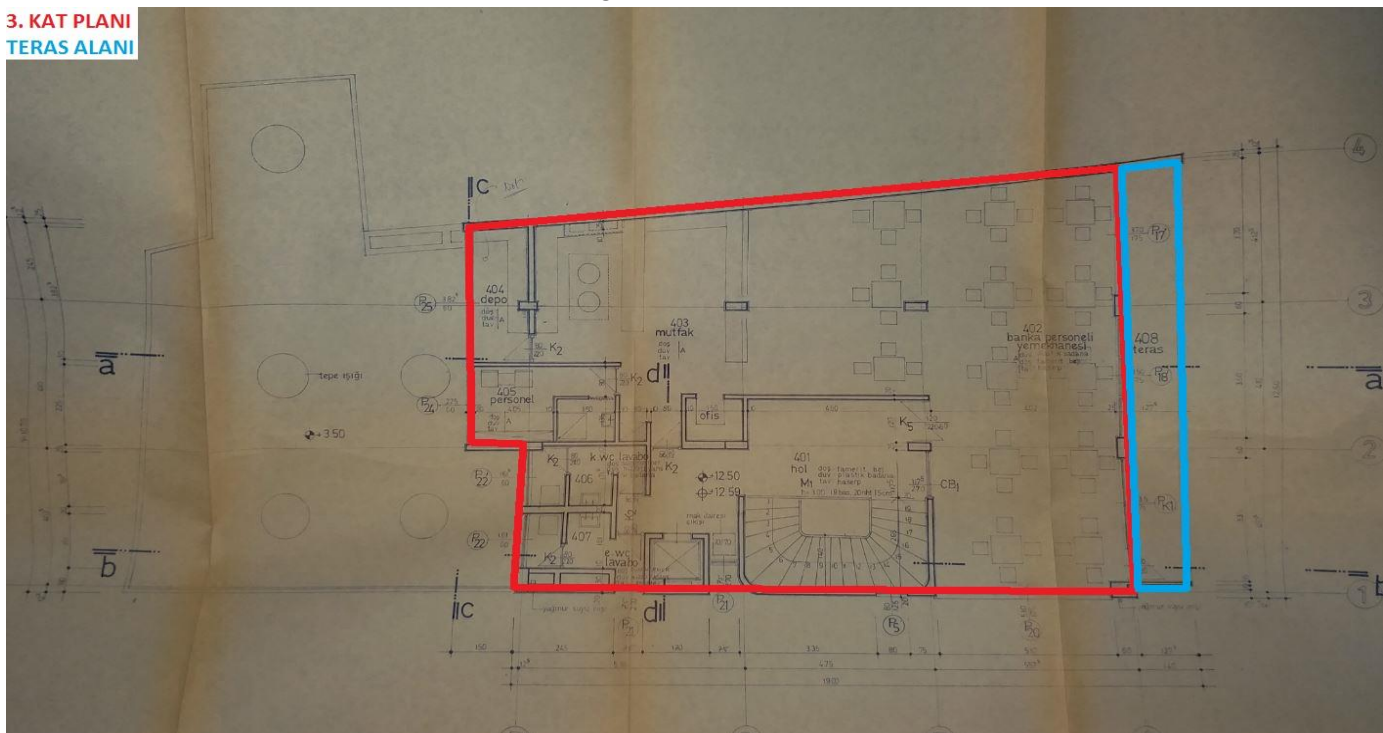
**1.NORMAL KAT PLANI**

**2. KAT PLANI**



**2.NORMAL KAT PLANI**

**3. KAT PLANI**  
**TERAS ALANI**



**3.NORMAL KAT**

**T. C.**  
**İSTANBUL BELEDİYESİ**  
İmar Müdürlüğü  
Sayı: İskân Br. 77./1098

Yapı sahibi: Ziraat Bankası  
Müracaat tarihi : 22.2.1977  
Muayene tarihi : 25.2.1977  
Yapı muayene raporunun  
tarih ve sayısı : 377/1098

6

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Yapının yeri, ruhsat ve proje tarihi:

| Yapının adresi                     | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Proje tasdik tarih ve sayısı | Yapı ruhsatının tarih ve sayısı |
|------------------------------------|-----------|---------|------------|------------------------------|---------------------------------|
| Beşiktaş, Sinanpaşa Mah. Köyü Cad. | 18        | 307     | 15         | 75/1884                      | 76/2-27                         |

Yapının nitelikleri ile kullanılmasına izin verilen kısımlar:

Yukarıda adresi yazılan yerdeki yapı 1 bodrum kat - zemin kat - 4 normal kattan ibaret olup tamamen Ziraat Bankası Hizmet binası olarak kullanılabilmesine dair rapordur.

1. bodrum katta sığınak, işletme merkezi, bankaya ait bölümler.  
Zemin kat, 1 normal kat, 2 normal kat ve 3 normal katta Bankaya ait hizmet bölümleri  
3. normal katta Bankaya ait kokente vardır.  
İş bu belge 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Yapıyı kontrol eden heyet ve yapıya ait belgeler:

| Fen Elemanı    | Fen Elemanı  | Sağlık Elemanı | Tesisat Belgesinin Tarihi | Sayı       |
|----------------|--------------|----------------|---------------------------|------------|
| ERHAN BAHTIYAR | YENER TEKCAN | Doktor         | 11.1.1977                 | 20155-1795 |
| Mimar          | Mimar        | CIHAT BAÇARAN  |                           |            |

**B.Ş.S.İ.K.T. BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

Yukarıda yeri ve nitelikleri belirtilen yapı, 6785 sayılı İmar Yasasının 1605 sayılı Yasa ile değişik 16 nci maddesi uyarınca adı geçen Fen ve Sağlık mensuplarının ruhsat ve eklerine göre muayene edilerek gerekli raporlar tanzim edilmiş, bu raporlara göre kullanılmasında mahsur olmadığına Müdürlük Kullanma İzin Komisyonunca karar verilmiştir.

Emlâk Alım Vergisinin ödenmiş olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsil ve ayrıca Yapının kullanılıp, kullanılmadığının tesbiti edilecek İmar Yasasının 18 nci maddesine göre işlem yapılması partii ile kullanma izni (İSKÂN İZİNİ) nin yapı sahibine verilmesini rica ederim.

Raportör: İmar Müdürlüğü  
İskân Br. Şefi: 2 Mart 1977  
ARIF ÇÜZÜMLÜOĞLU  
İMAM MÜDÜRÜ  
MELİK ERMEYDAR

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın                                                         | Belgenin                     | Binanın Görüntüsü |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Tipi: İdari Bina / Kamu                                         | Veriliş Tarihi: 4.12.2020    |                   |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: 10.6.1975                                 | Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030 |                   |
| Tadilat Tarihi: 20.4.2015                                       | Performans Sınıfı: C         |                   |
| Toplam Alan: 1.411,06                                           | Emisyon Sınıfı: C            |                   |
| Ada/Parsel/Pafta: 307 / 15 / 18                                 |                              |                   |
| UAVT Bina No: 261624431                                         |                              |                   |
| Adı: BEŞİKTAŞ BİNASI                                            |                              |                   |
| Adresi: SINANPAŞA MAH. KÖYÜÇİ CAD. NO: 8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL      |                              |                   |
| Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |                              |                   |



| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                            | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                            | SINIFI |
|----------------|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|
|                | Birincil (kWh/yl)         | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yl) | Birincil (kWh/yl)                  | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yl) |        |
| Toplam         | 101.949,89                | 105,77                                     | 0,00                               | 0,00                                       | C      |
| Isıtma         | 67.988,29                 | 70,53                                      | 0,00                               | 0,00                                       | D      |
| Sihhi Sıcak Su | 9.063,67                  | 9,40                                       | 0,00                               | 0,00                                       | C      |
| Soğutma        | 13.705,20                 | 14,22                                      | 0,00                               | 0,00                                       | E      |
| Havalandırma   | 1.972,01                  | 2,05                                       |                                    |                                            | C      |
| Aydınlatma     | 9.220,72                  | 9,57                                       |                                    |                                            | B      |
| Kojenarasyon   | 0,00                      | 0,00                                       | 0,00                               | 0,00                                       |        |
| Fotovoltaik    |                           |                                            | 0,00                               | 0,00                                       |        |

| Belgenin                         | Belge Düzenleyenin                                                                        | Kare Kod |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Numarası: M29344F65E811          | Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR                                                                |          |
| Veriliş Tarihi: 4.12.2020        | Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030 | Sertifika No: Szu-34-0065                                                                 |          |
| İptal Edilen EKB No:             | İmza:                                                                                     |          |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Sayfa 1/3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:15



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |                          |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 307/15                   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 24194716          | AT Yüzölçüm(m2):               | 393.50                   |
| İl/ilçe:            | İSTANBUL/BEŞİKTAŞ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                          |
| Kurum Adı:          | Beşiktaş          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                          |
| Mahalle/Köy Adı:    | SİNANPAŞA Mah.    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                          |
| Mevkii:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                          |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/552             | Arsa Pay/Payda:                |                          |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ALTI KATLI KARGIR İŞYERİ |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 528589517         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 393.50    | 393.50           | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>13-07-2020<br>7061 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KYvB\_Ppngy kodunu Online İşlemler

1 / 2





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: 16630285540 - Lisans No: 401262 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Faruk BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

**Sayın Faruk BOZAN**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



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

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

6555

25./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 uygulamalarımızın 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