



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

RAPOR NO.....: 13

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi üzerinde, 101 ada 8 parselde yer alan “Arsası Olan Bina “ 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.....: 95.355.000,00-TL (DOKSANBEŞMİLYONÜÇYÜZELLİBEŞBİN -TÜRK LİRASI),

KDV DAHİL DEĞERİ.....: 112.518.900,00-TL (YÜZONİKİMİLYONBEŞYÜZONSEKİZBİNDOKUZYÜZ -TÜRK LİRASI)

BİTMESİ HALİNDEKİ DEĞERİ...:115.115.000,00-TL (YÜZONBEŞMİLYONYÜZONBEŞBİN-TÜRK LİRASI)

BİTMESİ HALİNDEKİ

KDV DAHİL DEĞERİ.....: 135.835.700,00-TL

(YÜZOTUZBEŞMİLYONSEKİZYÜZOTUZBEŞBİN YEDİYÜZ -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

SÜLEYMAN
ÖKSÜM

SÜLEYMAN ÖKSÜM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

SERHAT
BOZAN

FARUK
BOZAN

FARUK
BOZAN

Tarih: 29/12/2021 16:
56

Tarih: 29/12/2021
17:07

Tarih: 29/12/2021
17:12

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.12.2021/ 13
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi üzerinde, 101 ada 8 parselde yer alan "Arsası Olan Bina " niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, planda taralı olarak gözüken bölüm üzerinde Eski Eser olduğu ve yapılaşma için onay alınması gerektiği, taralı olmayan alanda ise Turizm Hizmet Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanında, bitişik nizam, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede ek yapının tadilatına başlanmış olup bodrum,zemin,1.normal katları değerlemede dikkate alınmıştır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	95.355.000 TL, Bitmesi Halindeki Değeri : 115.115.000 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

İÇİNDEKİLER

1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

- 2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 2.11 BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

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

4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ
- 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI
- 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

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

4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

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

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI

DURUMLARI HARİÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

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

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

6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

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

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

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, 101 ada, 8 parselde yer alan, “ Arsası Olan Bina “ nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4. RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 12-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	BEYOĞLU	ADA	101	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21260582	PARSEL	8	KAT NO.	-
MAHALLESİ	KEMANKEŞ	ALANI (m ²)	623.50	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	ARSASI OLAN BİNA		
MEVKİİ	-	CİLT	8	SAYFA	735
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım caddesi üzerinde yer alan 101 ada, 8 parsel nolu taşınmazdır. Konu mülke ulaşım için, Eminönü Tramvay Durağı kuzeyindeki Rağıp Gümüşpala caddesinde batı yönde 130m ilerledikten sonra sağa Galata Köprüsüne dönülür, köprü bitiminden sonra ilk sağa girilerek Kemankeş caddesine başlanılır ve sağda konumlu dışarı paravanla çevrili konu mülke ulaşılır. Konu mülkün doğu cephesinde Yerlatı Camii bulunmaktadır. Konu mülkün güney ve batı cephesi Marmara Denizi'dir. Değerlemeye esas konu mülkün önüne manzarsını engelleyecek bir yapı yapılmayacaktır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 4-5 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Beyoğlu Karaköy istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.021900 B: 28.975300) koordinatlarında yer almaktadır.

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

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 12.07.2020 -2020/695
- RUHSAT TARİH VE NO : 27.08.2020-202/02-41 (TADİLAT RUHSATI)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 05.03.1974-468(EK BİNA)

Açıklama: Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.07.2017 tarih 2017/8375 numaralı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylı I. grup eski eser binada restorasyon ve mevcut iskanlı ek binada güçlendirme+tadilat projesi ile 12.07.2020 tarih

2020/695 numaralı I. Grup Restorasyon Tadilatı projesi görülmüştür. Projede Tescilli Yapı ve Ek Yapı olarak belirtilen bitişik nizamda iki bina bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede eski eser binanın boş durumda olduğu, restorasyon amaçlı çalışmaların yapıldığı görülmüştür. Ek yapı tadilatı bodrum+zemin+1.normal katların büyük bölümü tamamlanmıştır. 01.11.2019 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında belediyeye ibraz edilen restorasyon tadilat projesi, teknik rapor dış cephe korumalı güçlendirme projesi ve eki projelerin imar mevzuatına göre incelenmiş ve kurula gönderildiği belirtilmiş, teklif restorasyon tadilat projesi belediye plan notları, imar mevzuatı açısından incelenerek uygun görüşü ile yazı ekinde gönderildiği belirtilmiştir. 01.09.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 19.08.2020 tarih 2020/02-35 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı, 27.08.2020 tarih 2020/02-41 sayılı tadilat yapı ruhsatı verildiği ifade edilmiştir. 14.12.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 25.06.1983 tarih 15185 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği, 20.04.2011 tarih 4418 sayılı kurul kararıyla rölöve ve restütasyonun uygun olduğu koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda konu mülkün taşınmazın Taşınmaz Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İşi kapsamında inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. 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 bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

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

-11.05.2011 tarih 4484 yevmiyeli 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) beyanı,

-KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİH 3152 SAYI(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) beyanı,

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

İrtifaklar Hanesinde;

-05.06.1972 tarih 3666 yevmiyeli M:101 ADA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN 3,4,5,6,7 İNCİ KATLARI LEHİNE PARSELİ BİTİŞİK BU PARSELDE YAPILMIŞ BULUNAN BİNANIN KEMANKEŞ CADDESİ TARAFINDAN GİRİŞ VE YUKARI KATLARA ÇIKAN MERDİVEN,ASANSÖR VE TUVALETLERİ KAPSAYAN UMUMİ MAHALLERDEN KROKİDE SARI İLE BOYALI KISMİNİN İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN KALORİFER BORUSU GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI.05/06/1972 TARİH 3666 YEV. , Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, (Açıklama : Taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

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

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beyoğlu Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.12.2010
TAKS	Taks bulunmamaktadır.	YÜKSEKLİK (H)	18.50
KAKS	Kaks bulunmamaktadır.	EMSAL	Emsal Bulunmamaktadır.
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	Resmi imar durumunda belli olacaktır.	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Turizm-Hizmet-Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	26.11.2021-E- 85296374-754-30389
PARSELİN TERKLERİ	Parselin terki bulunmamaktadır.		
AÇIKLAMALAR	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, planda taralı olarak gözükken bölüm üzerinde Eski Eser olduğu ve yapılaşma için onay alınması gerektiği, taralı olmayan alanda ise Turizm-Hizmet-Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanında, bitişik nizam, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Turizm Hizmet Ticaret alanı olarak belirlenen taralı olmayan bölümün yaklaşık 217m2 olduğu bilgisi şifahen tarafımıza verilmiştir. Parselin terki olmadığı belirtilmiştir.		

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

Değerleme konusu gayrimenkulün belediye dosyasında durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. durumlara ilişkin herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için belediye arşiv dosyasında 01.09.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 19.08.2020 tarih 2020/02-35 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı,

27.08.2020 tarih 2020/02-41 sayılı tadilat yapı ruhsatı verildiği ifade edilmiştir. 14.12.2020 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında 25.06.1983 tarih 15185 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği, 20.04.2011 tarih 4418 sayılı kurul kararıyla rölöve ve restütisyonun uygun olduğu koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda konu mülkün taşınmazın Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İşi kapsamında inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

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

Yapımı devam etmekte olan Taşıyıcı Sistem Yenilemesi Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat ve Onarım İşi'nde yapı denetimi Ziraat Bankası teknik personelince üstlenilmiştir.

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 tadilat aşamasında olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

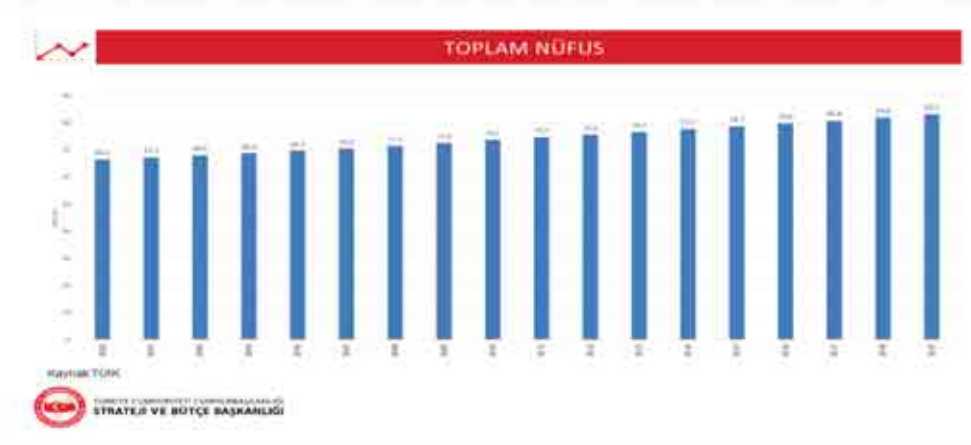
Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Beyoğlu ilçesi, kuzeyden Eyüpsultan, kuzeybatıdan Kağıthane, doğudan Şişli, Beşiktaş, batıdan Fatih ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 45 mahalleden oluşan Beyoğlu ilçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 233.323 kişi olarak tespit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

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

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

Demografik Veriler

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

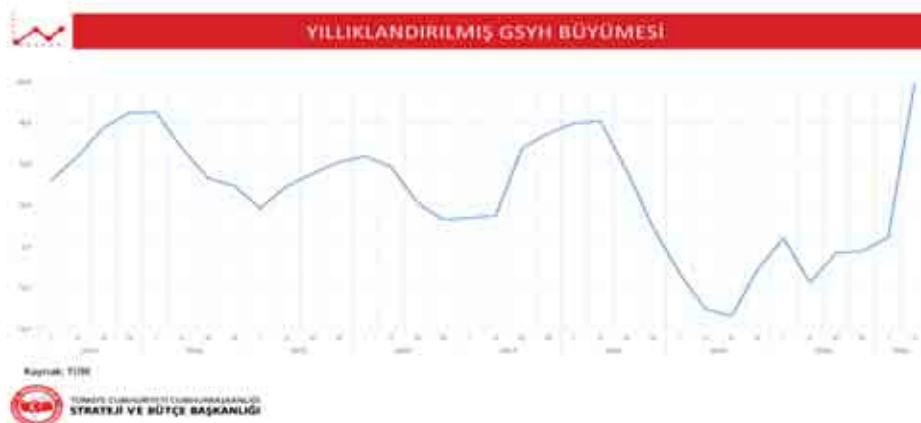


Ekonomik Veriler

Büyüme

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

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



Enflasyon

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

TÜFE - Yİ-ÜFE



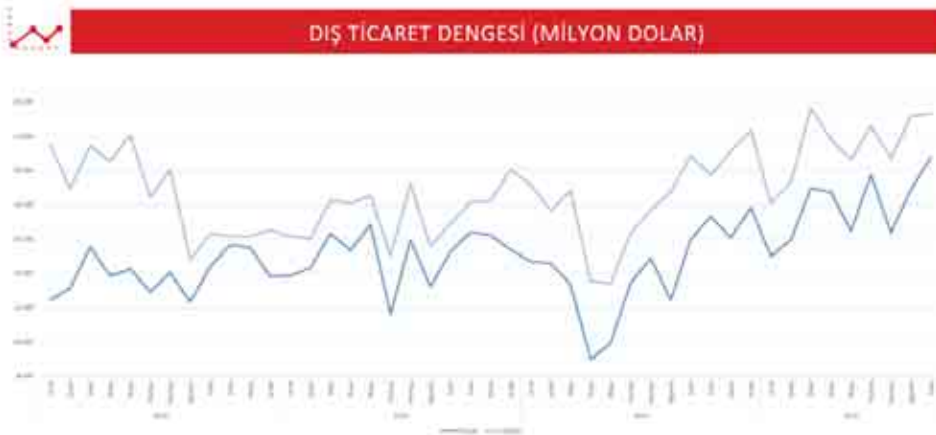
İstihdam

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



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.



Kaynak: TÜİK



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹									
15.11.2021					Değişim				
	8.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	(Baz Puanı)	(Baz Puanı)	(Baz Puanı)	(Baz Puanı)
Ticari Kredi	16,7	19,6	20,1	19,7	19,5	-14	-180	-109	183
Ticari Kredi ²	16,9	19,7	21,0	19,4	19,3	12	-151	-118	261
Tüketiciler Kredi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketiciler Kredi ²	18,1	21,2	22,8	23,9	23,7	-27	-19	263	558
İhtiyag Kredi	20,3	23,0	23,4	23,2	23,5	22	13	35	318
İhtiyag Kredi ²	19,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Taahhüt Kredi	18,8	16,6	21,3	20,3	21,0	143	45	516	317
Kiraltı Kredi	15,8	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-68	-146	188
TL Mevduat ³	11,9	15,9	17,3	15,7	15,5	-21	-100	-38	355

Kaynak: TCMB

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

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

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

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

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹									
15.11.2021					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)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)
Toplam Kredi	3.896,8	3.375,9	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	6,5	2,9	12,1	14,6
YF ²	1.399,8	1.228,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	8,3	27,7	12,0
YF (USD cinsli)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.455,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.957,8	1.946,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	-3,0	23,1	22,2
YF	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,6	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YF (USD cinsli)	248,0	258,5	257,0	255,3	255,7	6,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: BDDK

(1) Bankaların TL kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle ödenecek krediler TL cinsli çıkartıp YF ye eklenmiştir.

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi 101 Ada 8 Parsel nolu taşınmazdır. Konu mülk 623,50m² parsel alanına sahiptir. Konu parsel 12.07.2020 tarih 2020/695 numaralı I. Grup Restorasyon Tadilatı projesi ve tadilat ruhsatı durumuna göre Eski Eser bodrum(443m²) + zemin(413m²) + 1. normal (332m²) + 2. normal (316m²) + 3. normal (309m²) + 4. normal (311m²) + çatı (314m²) katlı toplam 2438m², Ek Yapı bodrum (189 m²) + zemin(206 m²) + 1. normal (213 m²) + 2. normal (182 m²) + 3. normal ara (182 m²) + 4. normal (182 m²) + 5. normal(186 m²) + 6. normal(187m²) katlı toplam 1527m², genel toplam 3965m² alanlı restorasyon ve tadilat işi devam etmekte olan iki adet bina bulunmaktadır. Ayrıca 2. normal katta 104m² alanlı teras, ek yapıda teras katında 56m² alanlı teras bulunmaktadır. 12.07.2020 tarihli projesinde kat planlarında güçlendirme bölümleri gösterilmiştir, dış cephe korumalı güçlendirme projesi olarak düzenlendiği görülmüştür. Projesine göre eski eserde bodrum katta kasa daireleri, şef odası, kasa dairesi müşteri kabinleri, depolar, video projeksiyon alanları ve sergi sirkülasyon alanları düzeninde, zemin katta bina girişi, güvenlik bölümü ve banka şubesi düzeninde, 1. normal katta toplantı odası, bireysel bankacılık bölümleri, banka müdürü bölümü ve wc düzeninde, 2. normal katta VIP toplantı odası, VIP dinlenme odası, VIP yazı odası, VIP lounge, VIP sekreteryaya, VIP kitchenette ve wc bölümü düzeninde, 3. normal katta sergi salonu düzeninde, 4. normal katta sergi salonu düzeninde, çatı katında vestiyer, salon, cafe break alanı, servis alanı ve wc düzenindedir. Projesine göre Ek yapı bodrum katta teknik alanlar, mekanik alanlar ve jeneratör bölümü düzeninde, zemin katta danışma bölümü, atm bölümü, vezneler, bekleme bölümü ve giriş holü düzeninde, 1. normal katta bireysel bankacılık bölümü, müşteri bekleme bölümü ve wc düzeninde, 2. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü ve wc düzeninde, 3. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü düzeninde, 4. normal katta arşiv bölümü, müşteri bekleme bölümü, müdür makam odası ve wc bölümü düzeninde, 5. normal katta ofis katı, müşteri bekleme alanı düzeninde, 6. normal katı ofis katı, müşteri bekleme alanı düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede eski eser binanın restorasyon amaçlı çalışmalarının yapıldığı görülmüştür. Ek yapı tadilatı bodrum+zemin+1.normal katların büyük bölümü tamamlanmış diğer normal katların yapımı çalışması devam etmektedir. Bina giriş kapıları ve iç kapılar bulunmamaktadır. Yerler tüm mahallerde beton haldedir. Kapı ve pencereler tadilat nedeniyle sökülmüş durumdadır. Binada 1 adet faal olmayan asansör bulunmaktadır.

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

Konu mülkün yerinde yapılan incelemede ruhsata aykırı duruma rastlanılmamıştır.

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

Konu mülkün yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi 101 Ada 8 Parsel nolu "Arsası Olan Bina" nitelikli taşınmazdır. Yerinde tadilat aşamasındadır.

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 takdirini 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 konumda, Galata Port karşısında, 10 kattan oluşan, 15200m² alanlı boğaz manzaralı eski bina için istenen değer: 342.000.000-TL (bina m² birim değeri: 22.500-TL/m²) **Emlak Ofisi**
Tel: 0533 696 49 61

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, Mumhane caddesi üzerinde, 68 ada 19 parsel numaralı, 108m² alanlı arsa üzerinde yer alan yarı bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşan, 530m² alanlı 35 yıllık bina için

istenen değer: 18.000.000-TL (bina m2 birim değeri: 33.962-TL/m2) Emsal mülkün düşük şerefiyeli konumdadır. **Emlak Ofisi** Tel: 0535 417 63 34

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, kafeler bölgesinde, 3 katlı her katı 80m2, 240m2 alanlı eski bina için istenen değer: 12.500.000-TL (bina m2 birim değeri: 52.083-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre ticari potansiyelli bölgede olması nedeniyle şerefiyelidir. **Emlak Ofisi** Tel: 0536 845 41 50

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, oteller bölgesinde, 4 katlı 850m2 alanlı tarihi bina için istenen değer: 22.000.000-TL (bina m2 birim değeri: 25.882-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli bölgede yer almaktadır. **Emlak Ofisi** Tel: 0532 264 78 52

EMSAL 5: Konu mülke yakın düşük şerefiyeli konumda, 5 katlı 650m2 alanlı tarihi bina için istenen değer: 19.000.000-TL (bina m2 birim değeri: 29.231-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli bölgede yer almaktadır. **Sahibinden** Tel: 0536 783 10 20

Arsa Değeri için Bina Emsalleri

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, 86 ada 14 parsel numaralı, Necati Bey caddesi üzerinde, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip, 37m2 alanlı arsa üzerinde yer alan zemin, 4 normal kattan oluşan, 185m2 alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 3.750.000-TL (m2 birim değeri: 96.351-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 100 38 53

Yapı Değeri: 185m2 x 1550-TLx0,65(Amortisman) x 1,30 G.Karır= 240.000-TL Arsa Değeri: 3.750.000-240.000-TL= 3.510.000-TL

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, 65 ada 2 parsel numaralı, Denizciler sokak üzerinde, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 18.50m yapılaşma şartlarına sahip, 113m2 alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşan, 1000m2 alanlı 30 yıllık bina için istenen değer: 31.500.000-TL (m2 birim değeri: 31.500-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0544 308 07 72

Yapı Değeri: 1000m2 x 1800-TLx0,70(Amortisman) ~x1,40 = 2.520.000-TL Arsa Değeri: 31.500.000-2.520.000-TL= 29.860.000-TL

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, 95 ada 7 parsel numaralı, Kölemen sokak ve Ağaç Tulumbası sokak arasında, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, HMax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip, 88m2 alanlı arsa üzerinde yer alan bodrum, zemin, 6 normal kattan oluşan, 662m2 alanlı 35 yıllık bina için istenen değer: 21.000.000-TL (m2 birim değeri: 229.830-TL/m2) **Emlak Ofisi** Tel: 0530 241 92 31

Yapı Değeri: 662m2 x 1800-TLx0,65(Amortisman) x1,20 ~ = 930.000-TL Arsa Değeri: 21.000.000-930.000-TL= 20.070.000-TL

Kiralık Bina Emsalleri

EMSAL 9: Konu mülke yakın, kısmen düşük şerefiyeli konumda Denizciler Sokak 5 kapı numaralı, 8 kattan oluşan otele uygun 31 ve üzeri yıllık 2000m2 alanlı bina için aylık 300.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 150-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0533 748 19 49

EMSAL 10: Konu mülke yakın, kısmen düşük şerefiyeli konumda Necatibey Caddesi 57 kapı numaralı, 5 kattan oluşan şirket merkezi olmaya uygun 30 yıllık 550m2 alanlı bina için aylık 50.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 90,91-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 264 78 52

EMSAL 11: Konu mülke yakın, kısmen düşük şerefiyeli konumda Kemeraltı Caddesi 2 kapı numaralı, bodrum, giriş, 4 normal kattan oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 31 ve üzeri yıllık 500m2 alanlı bina için aylık 55.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 110-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0533 748 19 49

EMSAL 12: Konu mülke yakın, düşük şerefiyeli konumda, Kanarya sokak ile Karınca sokak köşesinde, zemin, 4 kattan oluşan 31 ve üzeri yıllık, 200m2 alanlı bina için aylık 28.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 140-TL/m²) **Sahibinden** Tel: 0538 518 18 40

Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 13: Konu mülke yakın konumda Galata port karşısında 255m2 kapalı 60 m2 bahçe kullanımı olan giriş kat dükkan için istenen kira değeri : 100.000 TL (m² birim değeri 370-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 453 22 04

EMSAL 14: Konu mülke yakın Necati bey caddesinde 3 katlı geniş cepheli bodrum 100 m2 giriş 100 m2 asma kat 100 m2 toplam 300 m2 dükkan için istenen kira değeri : 35.000 TL (Zemine indirgeme : $100/4+100+100/3=158m^2$; m² birim değeri 221-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 747 14 94

EMSAL 15: Konu mülke yakın eski binada 4+1 brüt 130 m2 deniz manzaralı ofis için istenen kira değeri : 8.500 TL (m² birim değeri 65-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 467 29 85

EMSAL 16: Konu mülke yakın eski binada 2+1 brüt 160 m2 panoramik deniz manzaralı full tadilatlı çift teraslı ofis için istenen kira değeri : 20.000 TL (m² birim değeri 125-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 264 78 52

1.1.1. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 6	3.510.000	37	94.865	65%	-20%	-5%	118.961
Emsal 7	29.860.000	113	264.248	-15%	-15%	-15%	162.281
Emsal 8	20.070.000	88	228.068	0%	-20%	-14%	156.911
						Ortalama	146.051

*Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 146.051 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.

BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 1	342.000.000	15200	22.500	0%	50%	-5%	32.063
Emsal 2	18.000.000	530	33.962	35%	-5%	-5%	41.379
Emsal 3	12.500.000	240	52.083	-5%	-5%	-5%	44.655
Emsal 4	22.000.000	850	25.882	50%	-5%	-5%	35.038
Emsal 5	19.000.000	650	29.231	40%	-5%	-5%	36.933
						Ortalama	38.014

*Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 38.014 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 9	300.000	2000	150	20%	0%	-5%	171
Emsal 10	50.000	550	91	50%	-10%	-5%	117
Emsal 11	55.000	500	110	25%	-10%	-5%	118
Emsal 12	28.000	200	140	20%	-15%	-5%	136
						Ortalama	135,20

*Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ort.kira birim değeri 135,20 TL/m² hesaplanmıştır.

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 13	100.000	255	392	-20%	0%	-9%	285
Emsal 14	35.000	158	222	0%	0%	-3%	215
						Ortalama	250,18

*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri ~ 250 TL/m² hesaplanmıştır.

DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 15	8.500	130	65	60%	0%	-3%	101
Emsal 16	20.000	160	125	23%	0%	-3%	149
						Ortalama	125,31

*Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri ~ 125 TL/m² hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 38.014 TL/m² olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre taşınmazın tamamlanmış ve kullanılabilir durumda olduğu kabulü ile değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Konu mülkün tamamlanması halindeki inşai özellikleri sonucu değer değişebilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
BİNA	3046	38014	115.790.650,00 TL
TOPLAM			
Yuvarlama			115.790.000,00 TL

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

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat

maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 3.046 m² olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün rastorasyon ve güçlendirme çalışması yapılması dikkate alınarak 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 5D sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 4.700 TL/m² kabul edilmiştir. Konu mülk tadilat aşamasında olması nedeniyle inşaat seviye tablosu düzenlenerek %30 bitmişlik seviyesi hesaplanmıştır.

YASAL VE MEVCUT DEĞERİ			
	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	623.50	146.051	91.062.798,50
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	3.046	4700	14.316.200,00
EKSİK İMALAT DEĞERİ (%100-30 = %70)	3.046	-3.290	-10.021.340,00
GİRİŞİMCİ KARI (%0)			
TOPLAM YASAL DEĞER YUVARLATILMIŞ DEĞER			95.357.658,50 95.355.000,00

BİTMESİ HALİNDEKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ			
	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	623.50	146.051	91.062.798,50
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	3.046	4700	14.316.200,00
GİRİŞİMCİ KARI (%68)	3.046	3196	9.735.016,00
TOPLAM YASAL DEĞER YUVARLATILMIŞ DEĞER			115.114.014,50 115.115.000,00

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

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait

gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

*Konu mülk ile aynı bölgede düşük şerefli konumda içi komple yenilenmiş 5 katlı toplam 350 m2 mevcutta 25.000 TL kira getirisi olduğu belirtilen bina için istenen değer : 10.000.000 TL **Emlak Ofisi** Tel : 0532 331 24 06

Amortisman süresi : 10.000.000 TL (%10 pazarlık)/ 25.000 TL ≈ 360 ay

*Konu mülk ile benzer konumda alım-satım yapan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgenin nitelikli binalarının kullanım durumuna göre 300 ay olarak düşünülebileceğini beyan etmiştir. Emlak Ofisi Tel : 0 (532) 273 37 72

Kapitalizasyon Süresi : Yapılan araştırma sonucu kapitalizasyon oranının 300 ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate ortalama kira birim değeri yaklaşık ~ 135 toplam kira değeri 411.210-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KİRA ANALİZİ			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
TOPLAM	3046	135,00	411.210,00 TL
Yuvarlama			411.210,00 TL

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	300 AY
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli: 411.210,00TL Yıllık kira bedeli 4.934.520,00 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	300 Ay x 411.210 TL = ~123.363.000,00 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/İSKİNTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indigeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

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

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

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

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın restorasyon ve tadilat işinin tamamlanarak ofis ve işyeri olarak kullanımının en etkin en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz "ARSASI OLAN BİNA" vasfında olup kullanım niteliğine göre tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 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 "ARSASI OLAN BİNA" vasfında olup kullanım niteliğine binadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

“Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A 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.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Hükümlerine istinaden 12.07.2020 tarih ve 2020/695 nolu proje ve 27.08.2020 tarih ve 2020/02-41 nolu yapı ruhsatı doğrultusunda restorasyon ve tadilat işi devam etmektedir. GYO portföyüne “ Proje “ olarak dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Mevcut Halindeki Değeri Rakamla; 95.355.000,00-TL ve Yazıyla; (DOKSANBEŞMİLYONÜÇYÜZELLİBEŞBİN-TÜRK LİRASI),

Bitmesi Halindeki Değeri : 115.115.000,00-TL (YÜZONBEŞMİLYONÜZONBEŞBİN- TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 95.355.000,00-TL + KDV(%18) 17.163.900,00-TL = 112.518.900,00-TL 'dir.

Bitmesi Halindeki Değeri Kdv Dahil Satış Değeri : 115.115.000,00 TL + KDV(%18) 20.720.700,00 TL = 135.835.700,00 TL 'dir.

Usd Kurundan Mevcut Halindeki Değeri; 8.103.939,15 USD, Usd Kurundan Bitmesi Halindeki Değeri : 9.783.283,05 USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

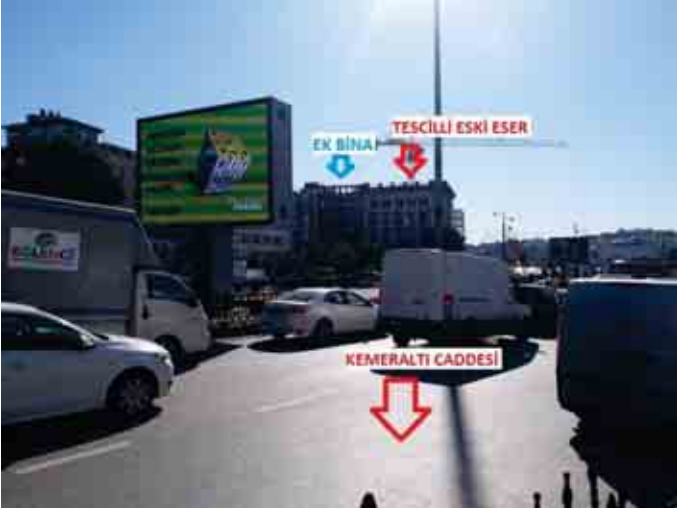


- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 11,7665

Hazırlayan	Kontrol	Onay
Süleyman ÖKSÜM	Serhat Bozan	Faruk BOZAN
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans no: 407675	S.P.K. Lisans no: 401262	S.P.K. Lisans no: 401226

14. EKLER

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



ANA GAYRİMENKUL



ESKİ ESER GİRİŞİ

ESKİ ESER BODRUM KAT



ESKİ ESER ZEMİN KAT



ESKİ ESER 1. KAT



ESKİ ESER ARA KAT



ESKİ ESER 2. KAT TERAS VE MANZARA



ESER ARA KAT



ESKİ ESER ARA KAT



ESKİ ESER ÇATI KATI



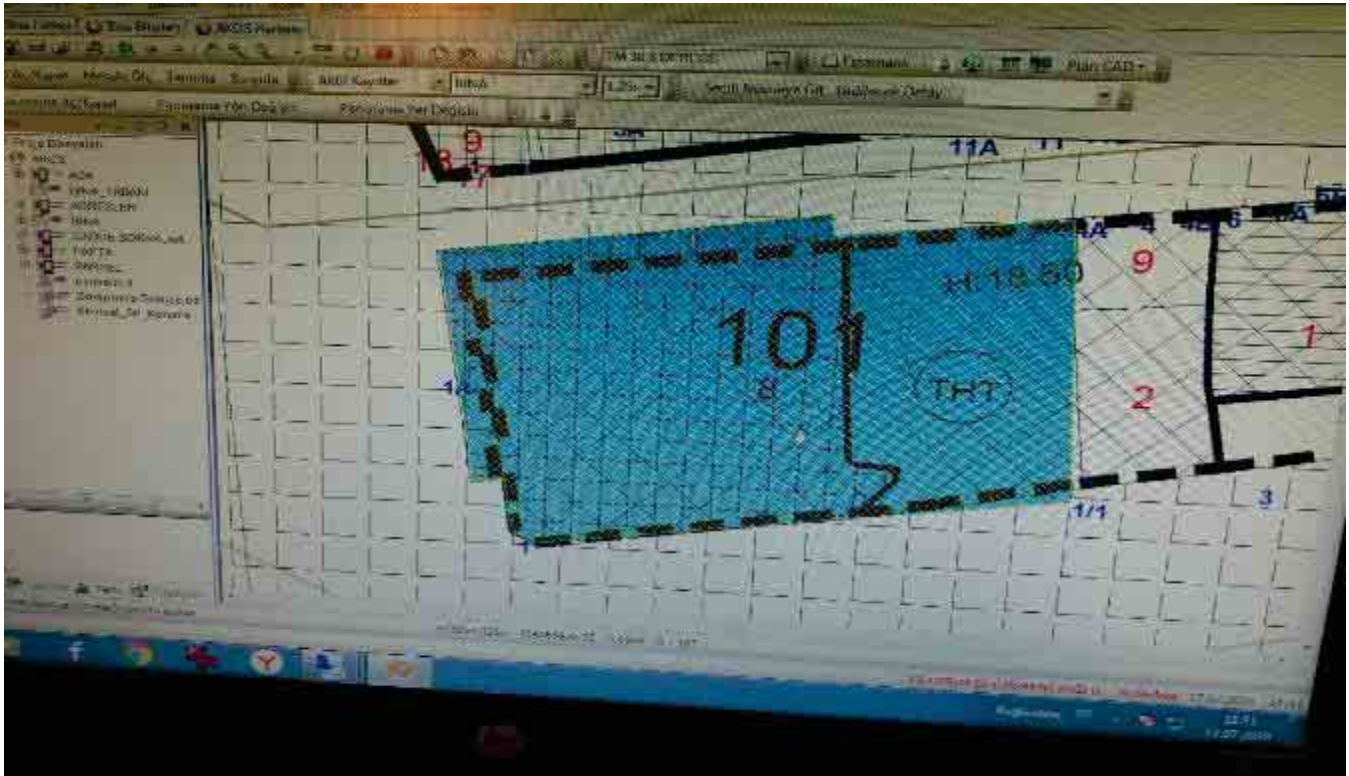
EK BİNA GÖRÜNÜMÜ



EK BİNA GÖRÜNÜMÜ



GENEL MANZARA



İMAR PLANI

PROJE RESİMLERİ

ÖZEL ÇEKİCİLİK	Y. DOÇ. DR. (BO. İNİ.)	
HALİT KAYA	JERONİM AKIN (Y. T. Ö.)	
AYYIN İBRATÖLÜ	SAHAT YANBAŞIN (İ. Ö. BÖRYA, İ. B. M. L. E. N. E. T.)	
1. SÜFHA RESTORASYON ÇALIŞMALARI		
PAFTA NO: 123	ADA NO: 101	PARSEL NO: 2
TETKİK BÜLGE		
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İNŞAAT HİZMETLERİ DAİRE BAŞKANLIĞI ONAYI		
YÖNETMELİK	YÖNETMEN	YÖNETMEN
10/04/2013	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. İnşaat Hizmetleri Daire Başkanlığı	13.08.2012
İSTANBUL İI. NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU		
BAŞKAN		
ONAYLI		
BAŞKAN YERİNE		
29.4.2012 1511		
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI		
İstanbul II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Başkanlığı		
12.12.2012 13856		
29.08.2012 4754 sayılı projanın tasdiğidir.		
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI		

PROJE KAPAĞI ONAY KISMI

2017/ 8575

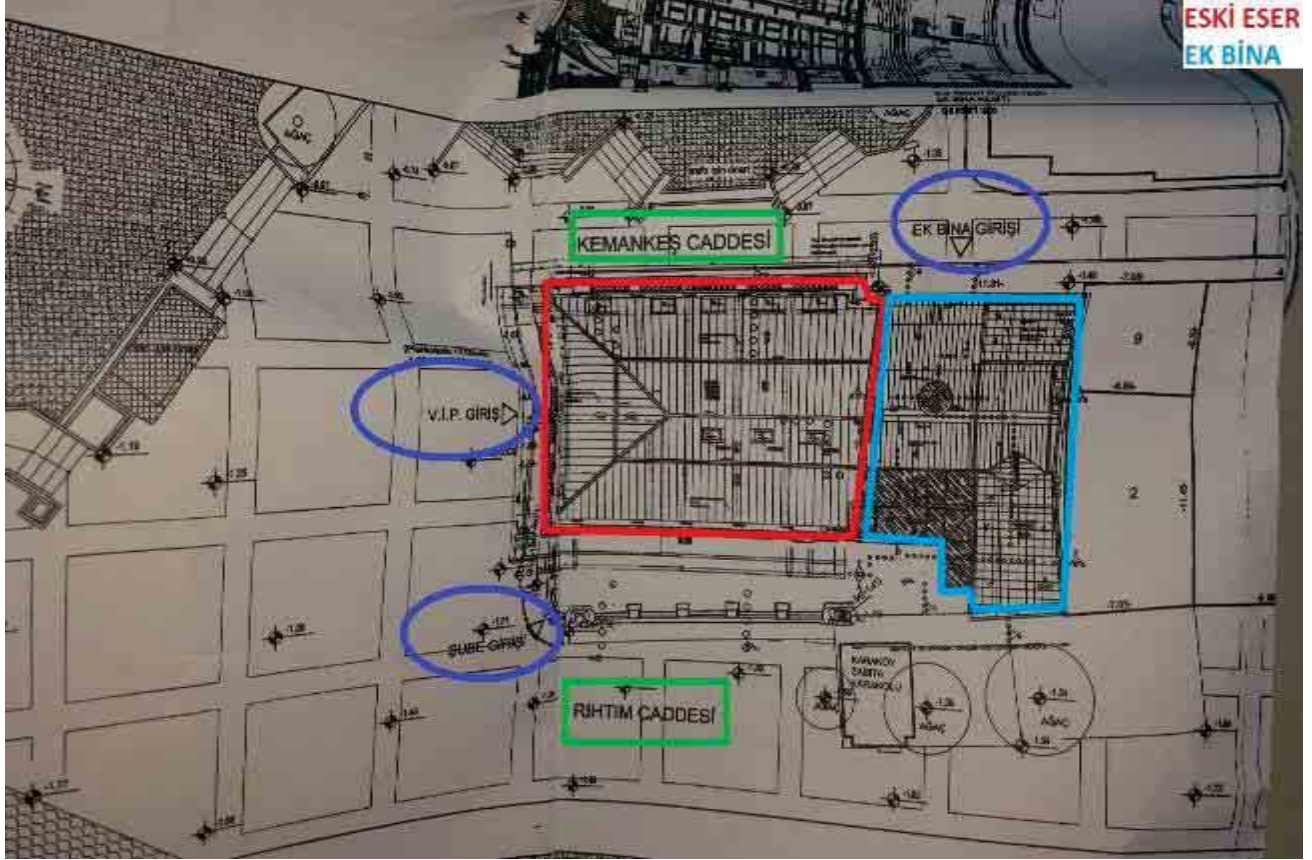
noh.	harmanlar	I grup esneklik karnesi
esadde	Rahim Çelebi	restorasyon ve mevcut
rapta	127	işleri ve karnesi
noh	10/	postalandırma + tadilat.
	8	
05.06.2017 6319		
Mehmet Y. MURTAÇI		
Rahim Çelebi		
Ozkan Y. MURTAÇI		
Rahim Çelebi		
Mehmet Y. MURTAÇI		
Rahim Çelebi		
Ozkan Y. MURTAÇI		
Rahim Çelebi		

12.07.2017

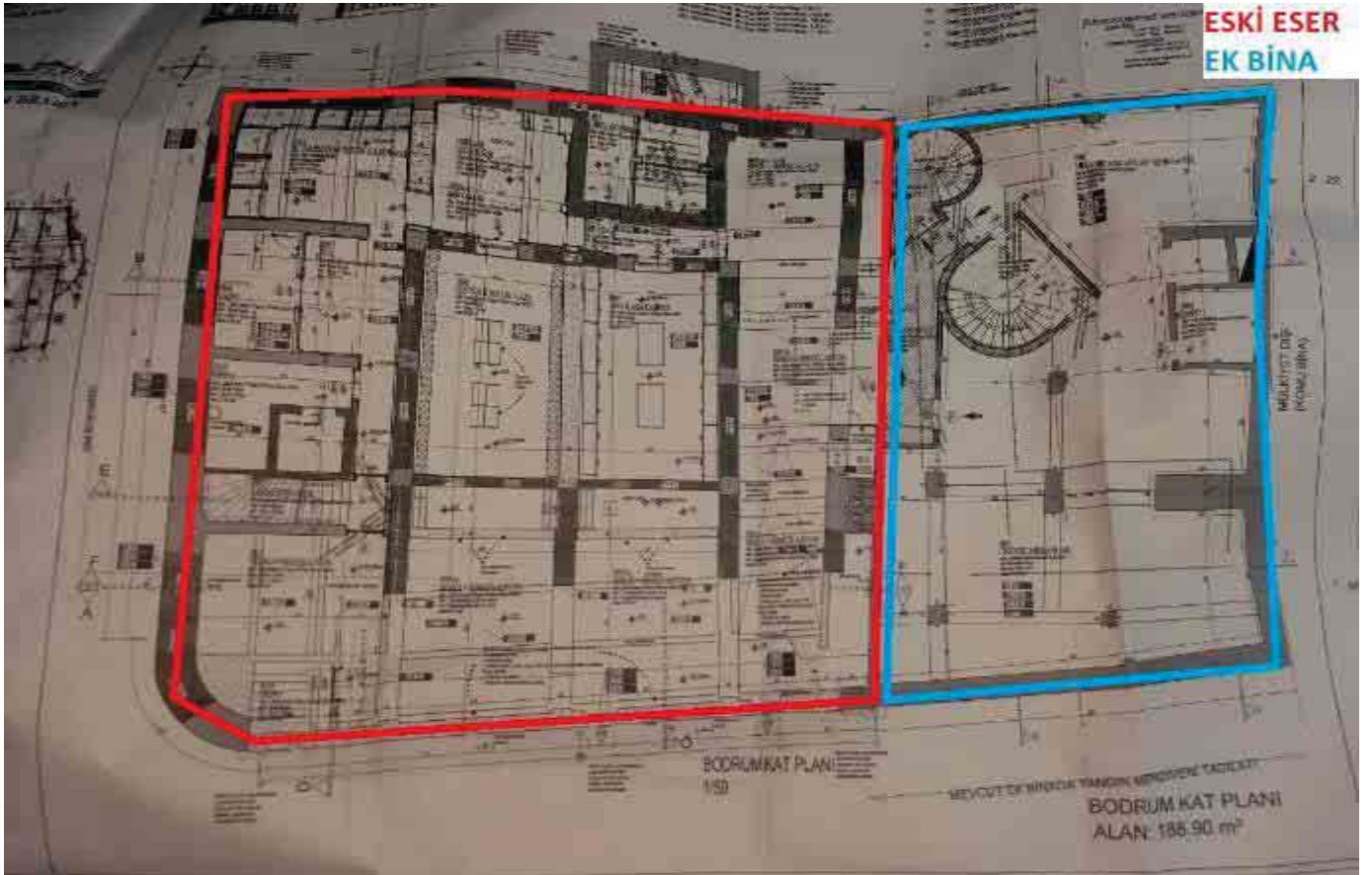
KAYDEDİLEN BELGİLER

- * 08.02.1968 tarih ve 751 sayılı nolu Tıbbi Kanun.
- * 23.06.2017 tarihli Tıbbi Kanun.
- * 08.05.2017 tarihli Kanun.
- * 25.05.2017 tarih ve 271 nolu Anayasa Kanunu.
- * 16.06.2017 tarih ve 1893 sayılı İşletme İhtisat Kanunu.
- * 03.05.2017 tarih ve 1516 sayılı Kanun Hükmünde Kararname.
- * 05.06.2013 tarih ve 6319 sayılı İmar Kanunu Baskısı.
- * 01.06.2017 tarih ve 2017510210 sayılı İKİ yazısı.
- * 11.07.2012 tarih ve 1306 sayılı ile ilgili Tıbbi Kanunlar.
- * 29.03.2016 tarih ve 22142 sayılı Tıbbi Kanun.
- * 12.06.2017 tarihli Kanun Hükmünde Kararname.
- * 12.03.1974 tarih ve 468 sayılı Ek Bina İhtisat Kanun. Kanun ve Kanun Hükmünde Kararname.
- * 19.12.1968 tarih ve 63/266 sayılı ile ilgili Ek Bina İhtisat Kanun. Kanun.
- * 20.02.2011 tarih ve 4413 sayılı Kurul Kararıyla ilgili Kanun Hükmünde Kararname.
- * 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı Kurul Kararıyla ilgili Kanun Hükmünde Kararname.
- * 03.02.2014 tarih ve 1 sayılı Kanun Hükmünde Kararname.
- * 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı Kurul Kararı (Kanun Hükmünde Kararname).

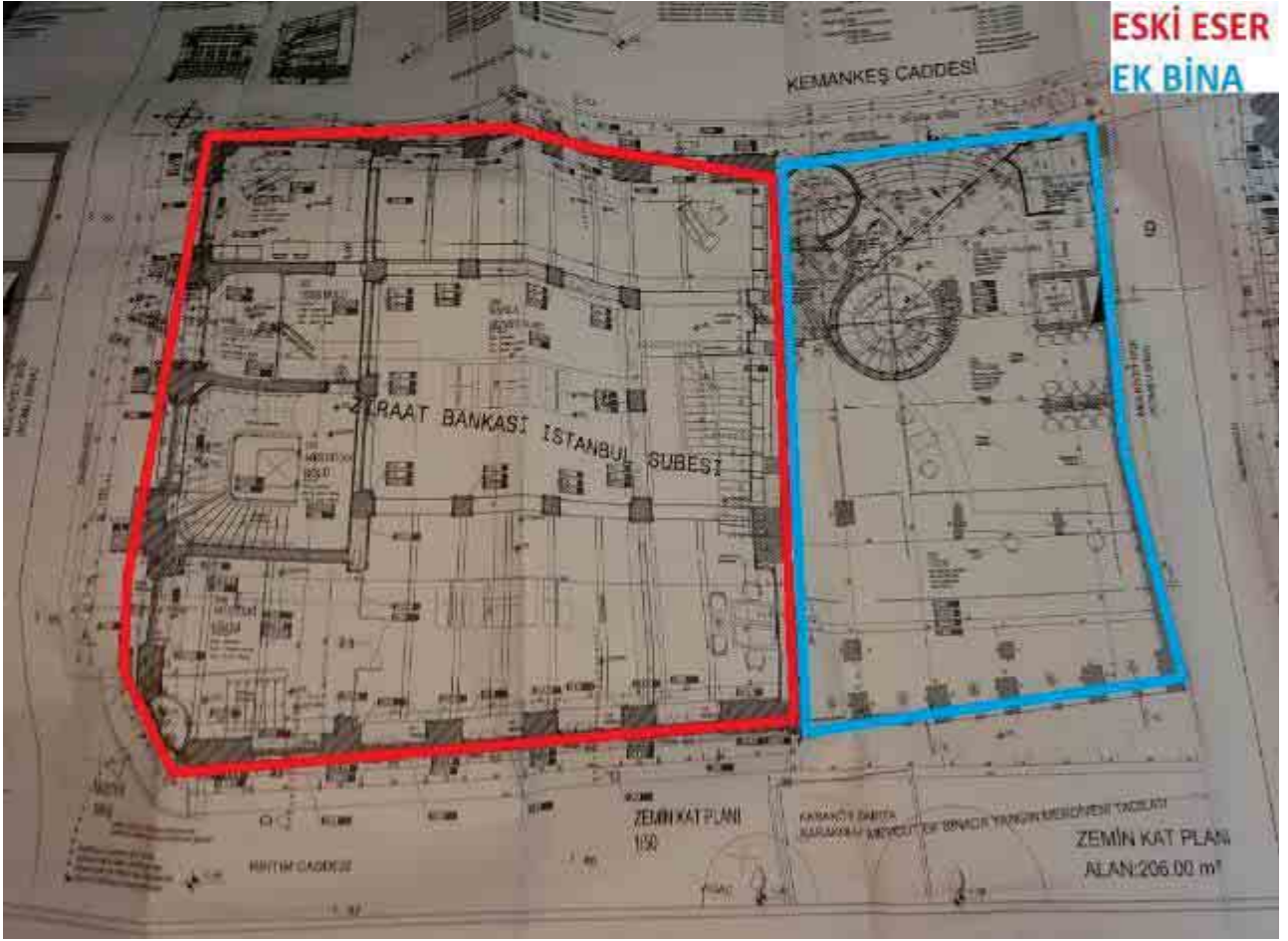
PROJE KAPAĞI ONAY KISMI



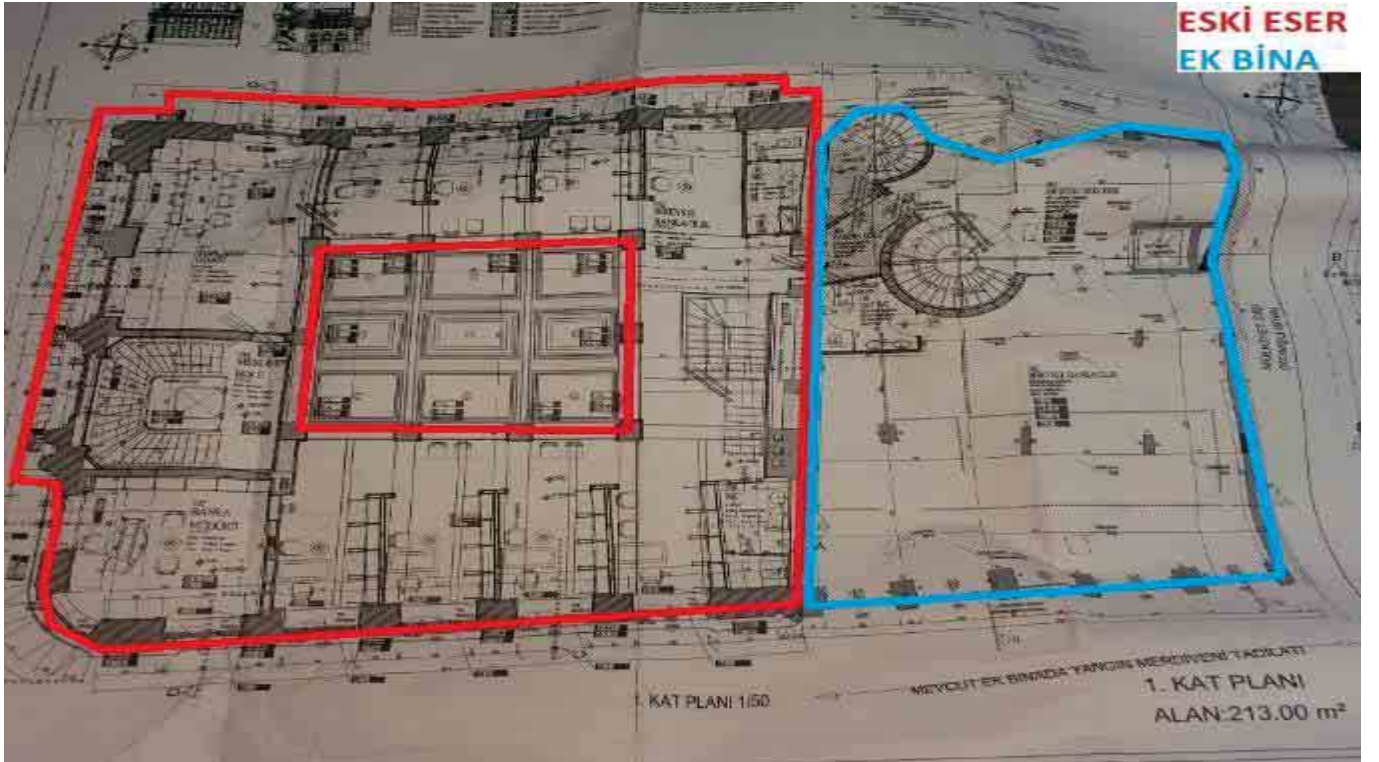
VAZİYET PLANI



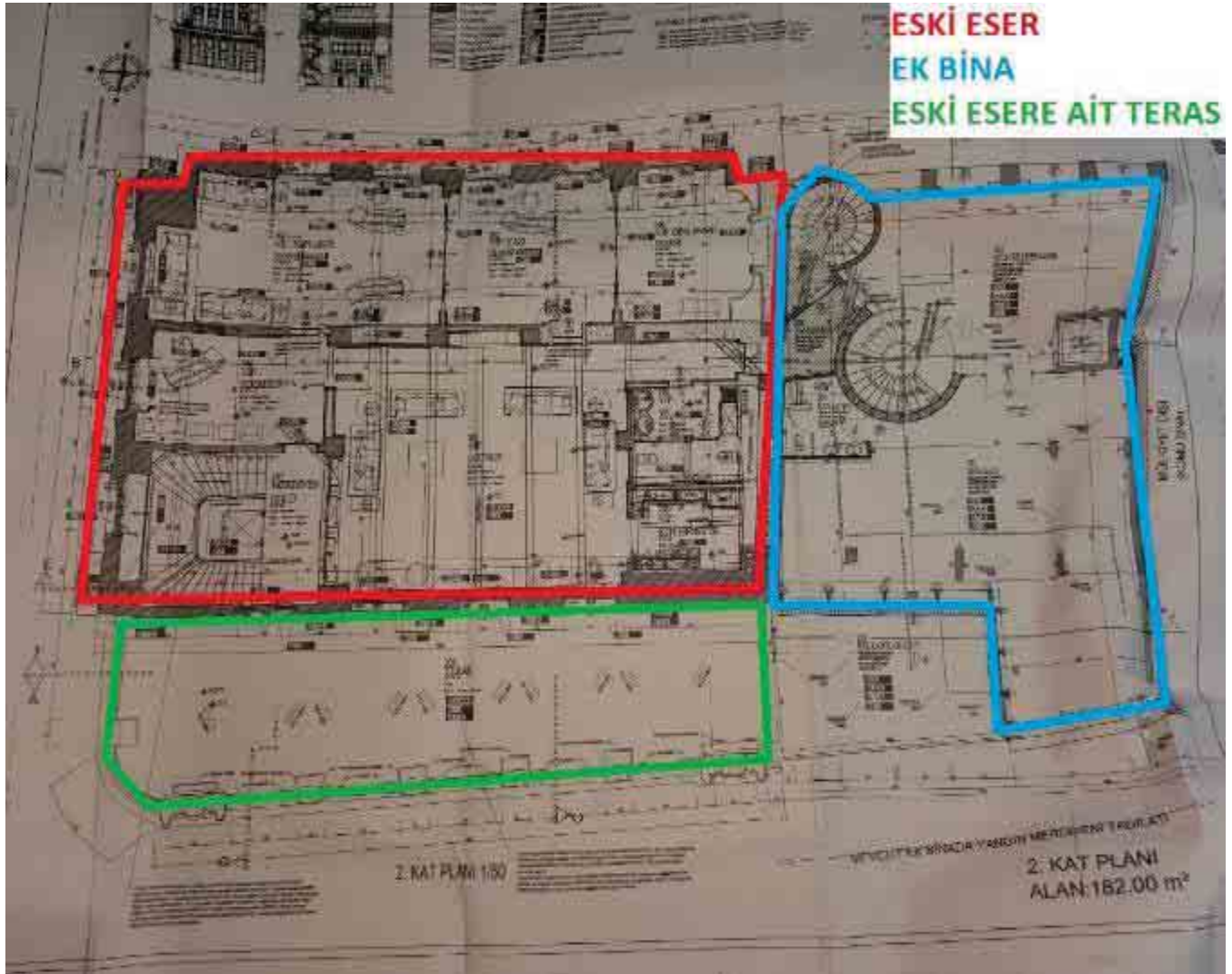
BODRUM KAT PLANI



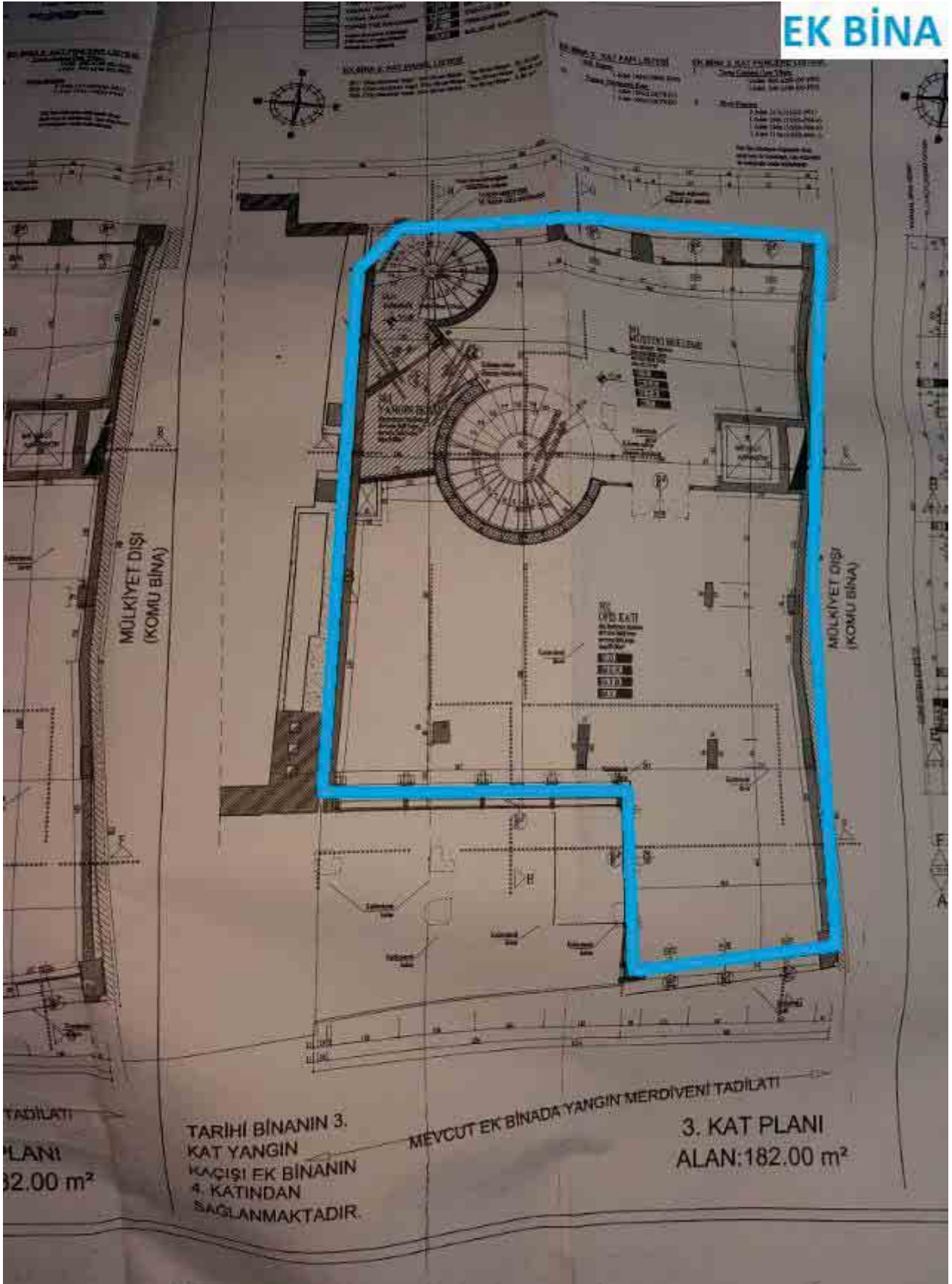
ZEMİN KAT PLANI



1. NORMAL KAT PLANI

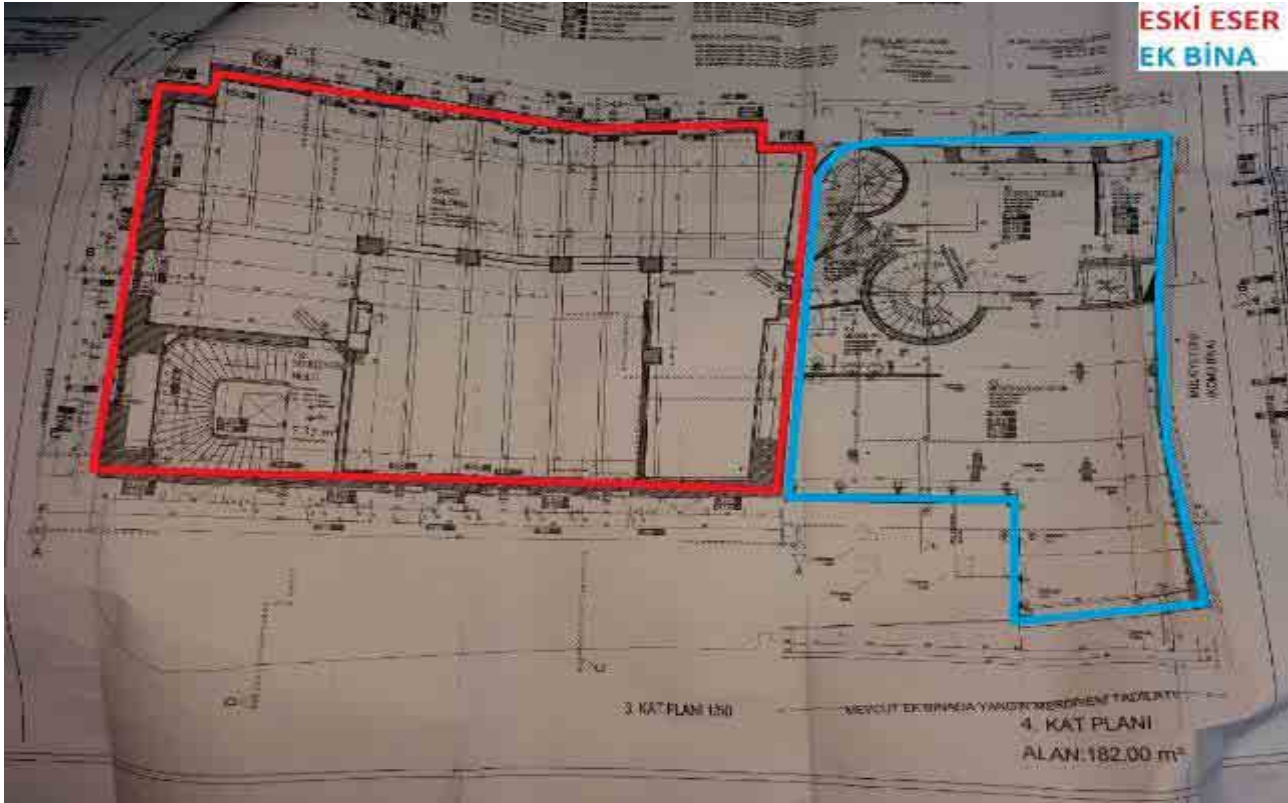


2. NORMAL KAT PLANI



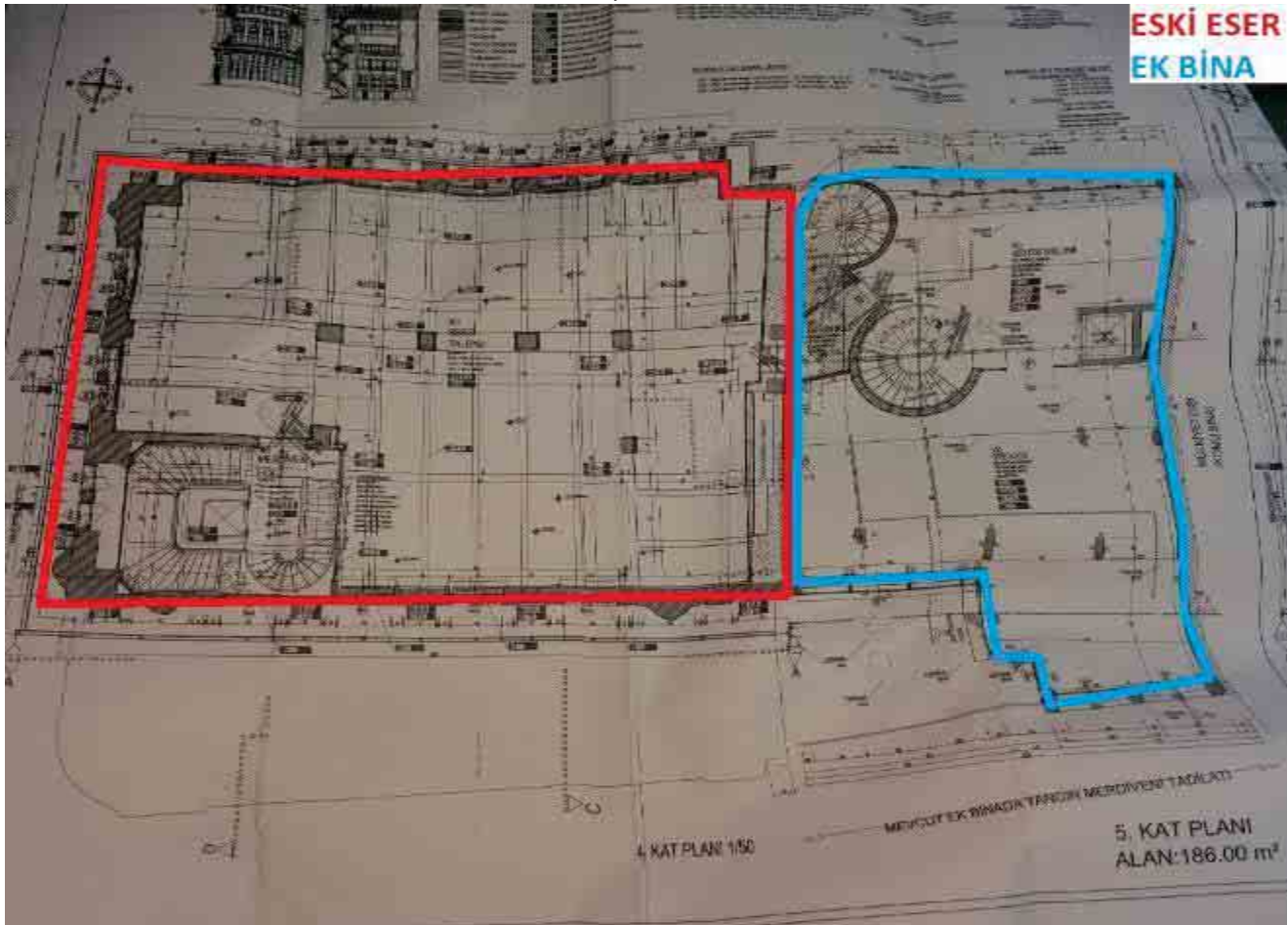
EK BİNA 3. KAT PLANI

ESKİ ESER
EK BİNA

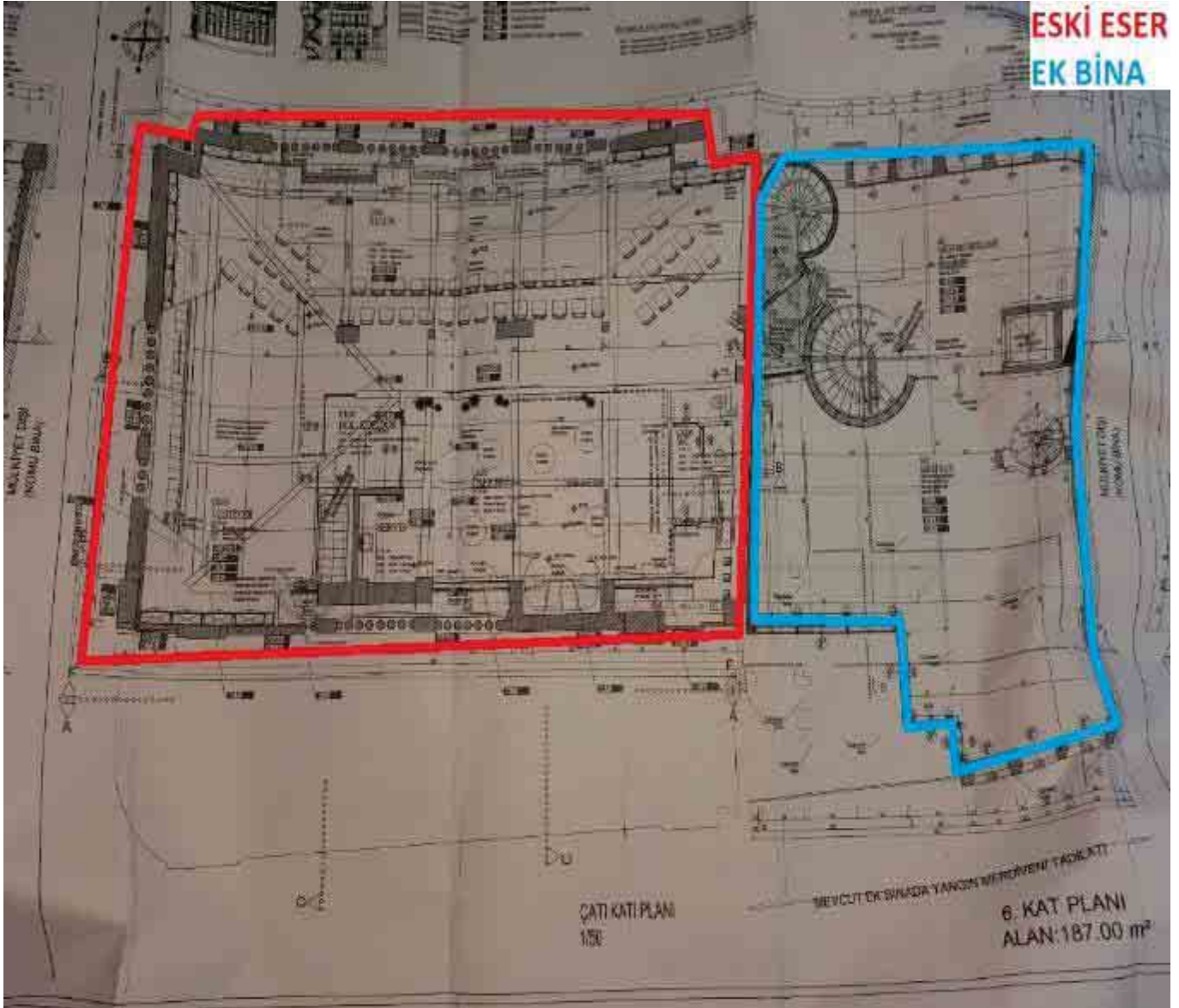


ESKİ ESER 3. KAT, EK BİNA 4. KAT PLANI

ESKİ ESER
EK BİNA



ESKİ ESER 4. KAT, EK BİNA 5. KAT PLANI



ESKİ ESER ÇATI KATI, EK BİNA 6. KAT PLANI

ÖYE ÖYE ÖYE

ÖYE (MEYVALI BELEDİYESİ TEMSİLCİSİ) ÖYE (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TEMSİLCİSİ)

KORUMA BÖLGE KURULU MADURU

01.11.2019 483506

2020/695		KORUMA BÖLGE KURULU	
Kemankeş Rıhtım cad.		I. GRUP RESTORASYON TADILATI	
TAHFA	123		
ADA	101		
PARSEL	8		
Tasarrufların esasları ve tanzim 14.11.2019 gün 2928 sayılı			
Kırsal Koruma, İmar Kanunu ve Yürürlükte olan mevzuatla uyumlu olarak.			
Mehmet SOĞUKOĞLU İns. Müh.	STATİK PROJE Mehmet YILDIRIM İns. Müh.	YAPILARIN YUMURTACI Mehmet ERDOĞAN İns. Müh.	
Mehmet KARAAĞAÇLI İns. Müh.		Mehmet ERDOĞAN İns. Müh.	

12 Ekim 2020


PROJE KAPAĞI ONAY KISMI

63-1616 TARANDI

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ KEMNKES MAHALLESİ KARAKÖY CADDESİ BEYOĞLU CADDENİN DİĞER İYİ ALAN SAHİPLERİNİN İZİNİ ALMA VE İZİNLERİNİN VE İZİNLERİNİN YÜKSEK KURULUŞUNUN ZİLGA, İZİN VE İZİN VE İZİN SAYILI KARARIYLA YÜRÜTTÜĞÜ GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİRLenen İSTANBUL ŞUBESİ HİZMET BİRİMİNE AİT RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİNİN HAZIRLANMASI İŞİ

İŞİN YAPILACAĞI YER: KEMNKES MAHALLESİ KARAKÖY CADDESİ BEYOĞLU İSTANBUL

YÜKLENCİ FIRMA:  **SERPİL TANKER**
MİMARLIK BÜROSU YÖK. MÜH. MİMAR
Halaskargazi Cad. No: 108 D-18-34 138 294
İstanbul / TÜRKİYE

ADK BOYADI	ODG NO	ONVANI	İMZA
SERPİL TANKER	291	YÜKLENCİ (İ.T.Ö.)	
İNŞAAT BAKANLIĞI	7798	MÜHÜR (İ.T.Ö.)	
İNŞAAT BAKANLIĞI	7798	MÜHÜR (İ.T.Ö.)	
İNŞAAT BAKANLIĞI	7798	MÜHÜR (İ.T.Ö.)	

KUZEY
PROJE VE DANIŞMANLIK
SARAYCI T.C. ŞİD
Denizli No: 100/100 Dış Çi
Etiler Apt. No: 100/100 Dış Çi
Kızılay V.D. 061 043 8225

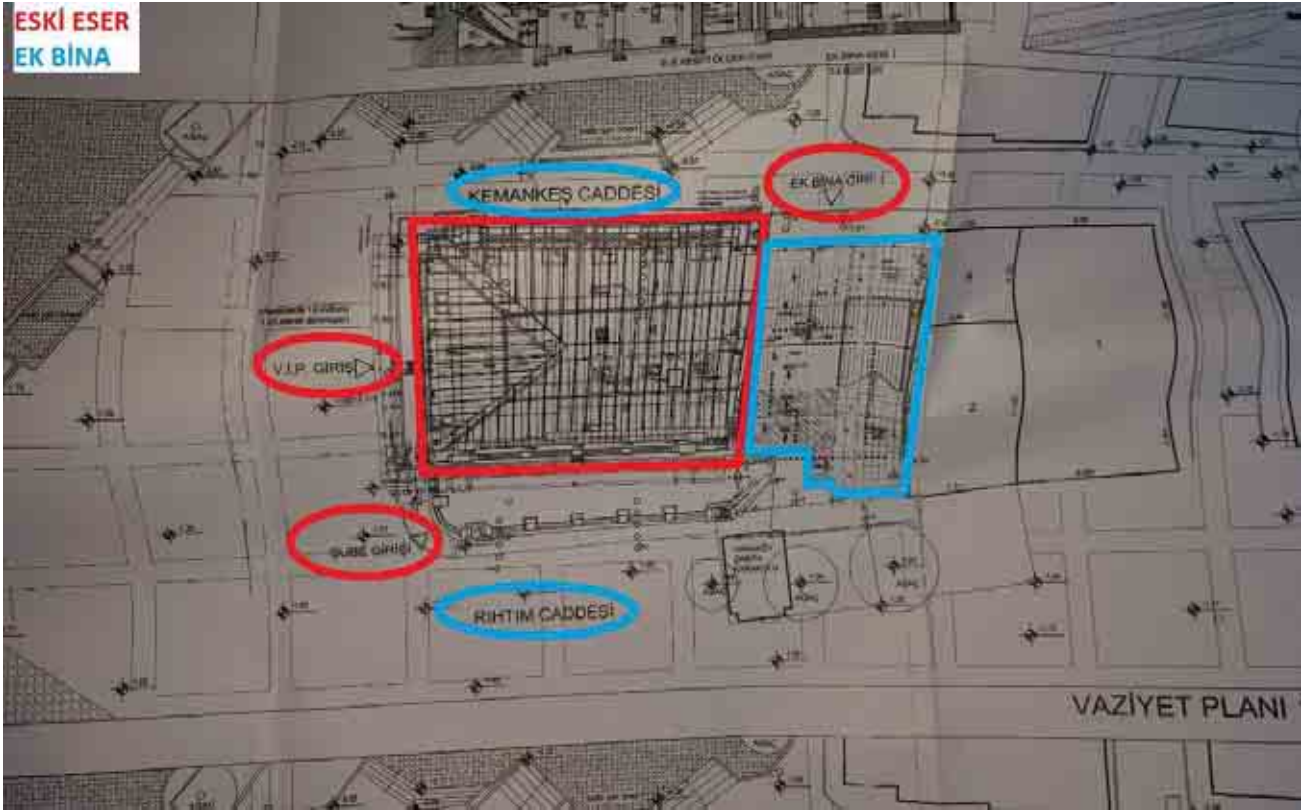
İNŞAAT BAKANLIĞI

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İNŞAAT YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI ONAYI

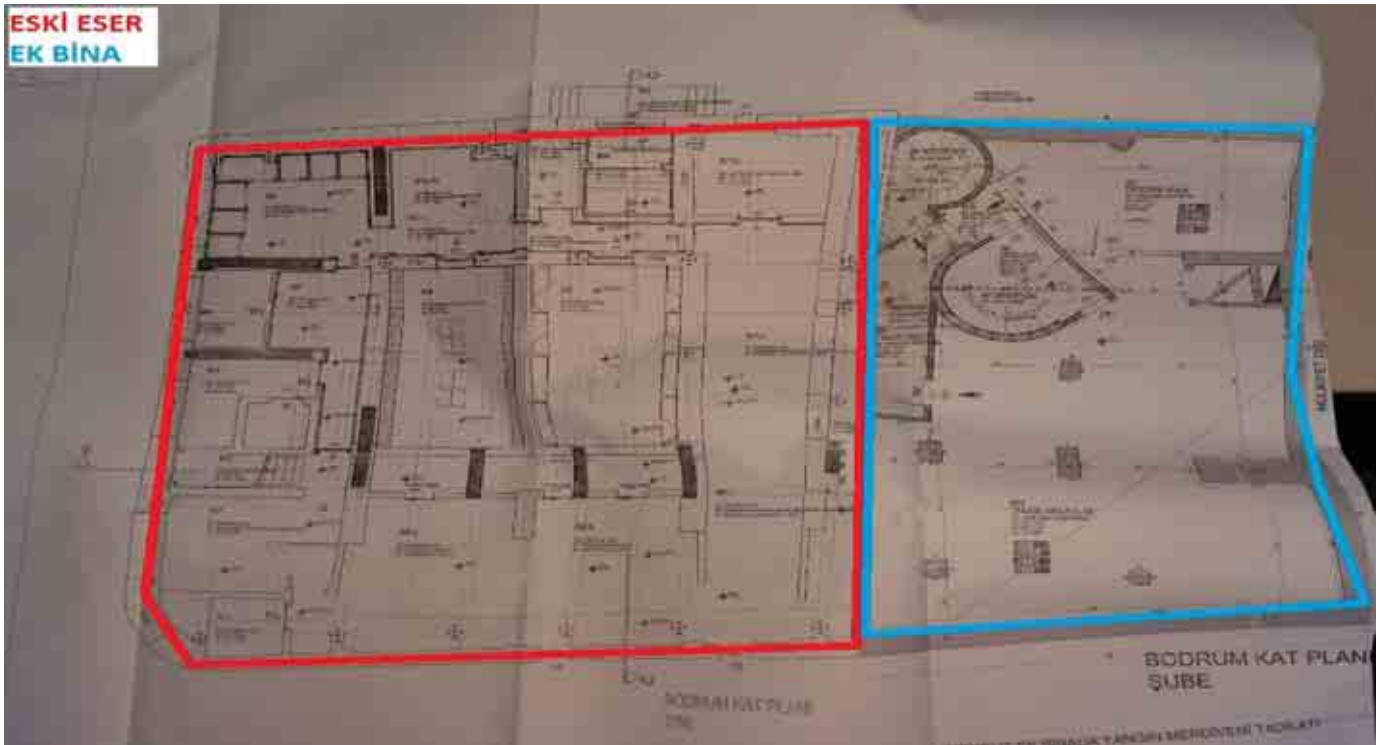
15.10.15

M. Hüsnü YAKUT
Mimar
68809

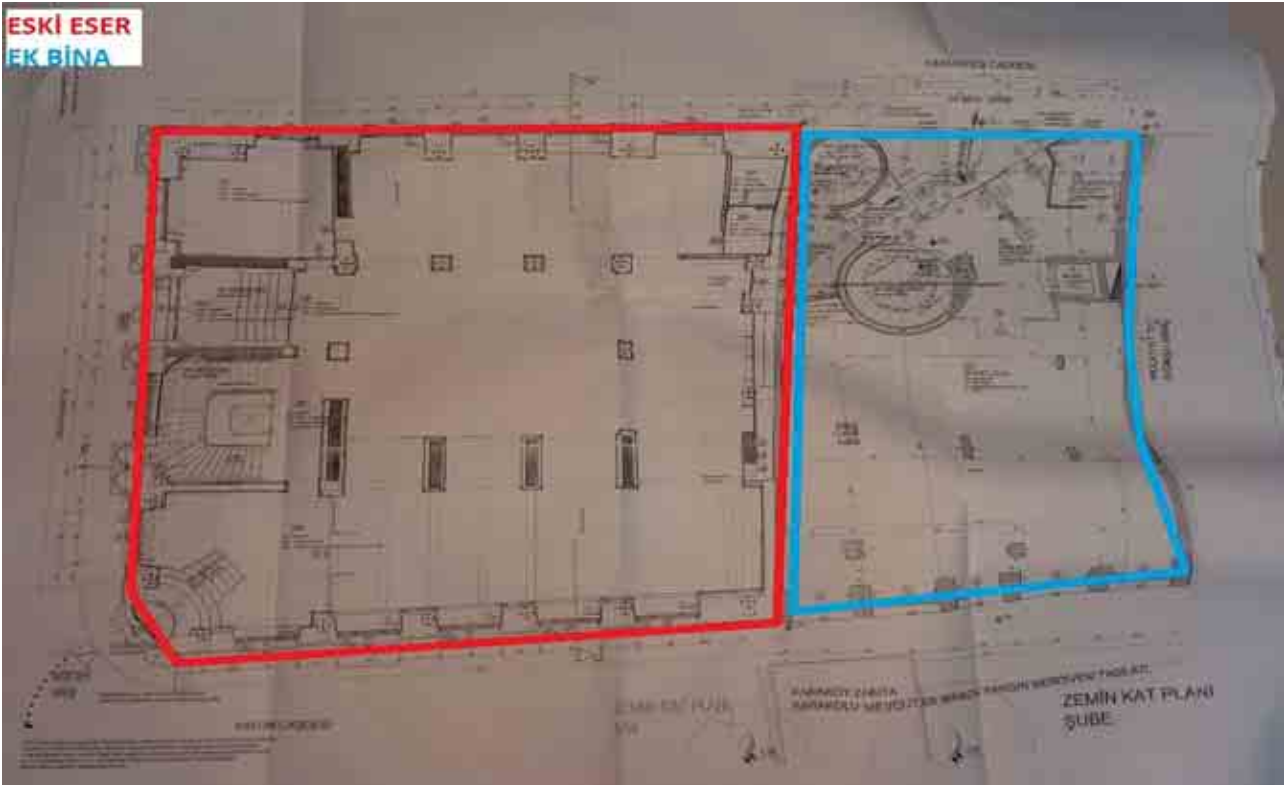
PROJE KAPAĞI



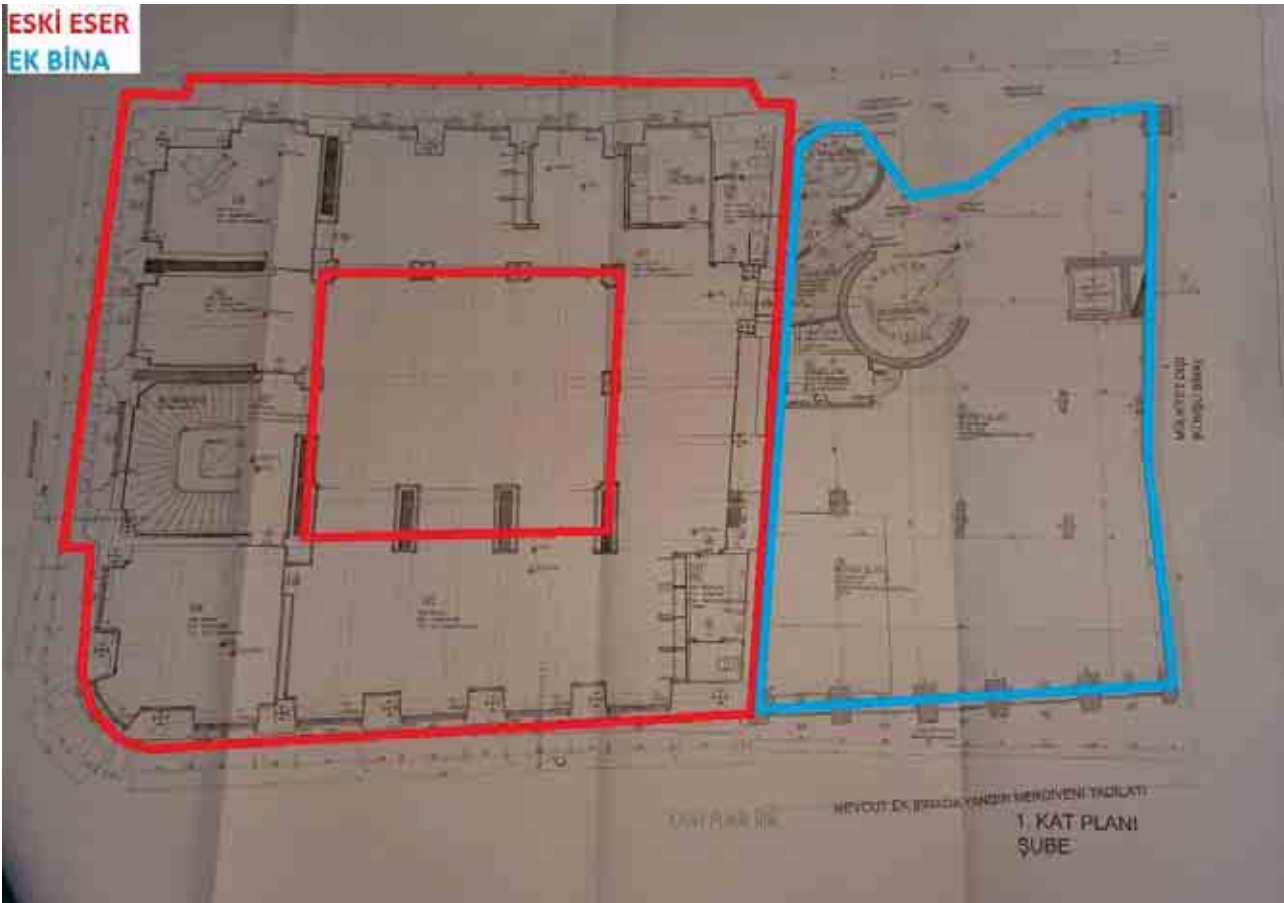
VAZİYET PLANI



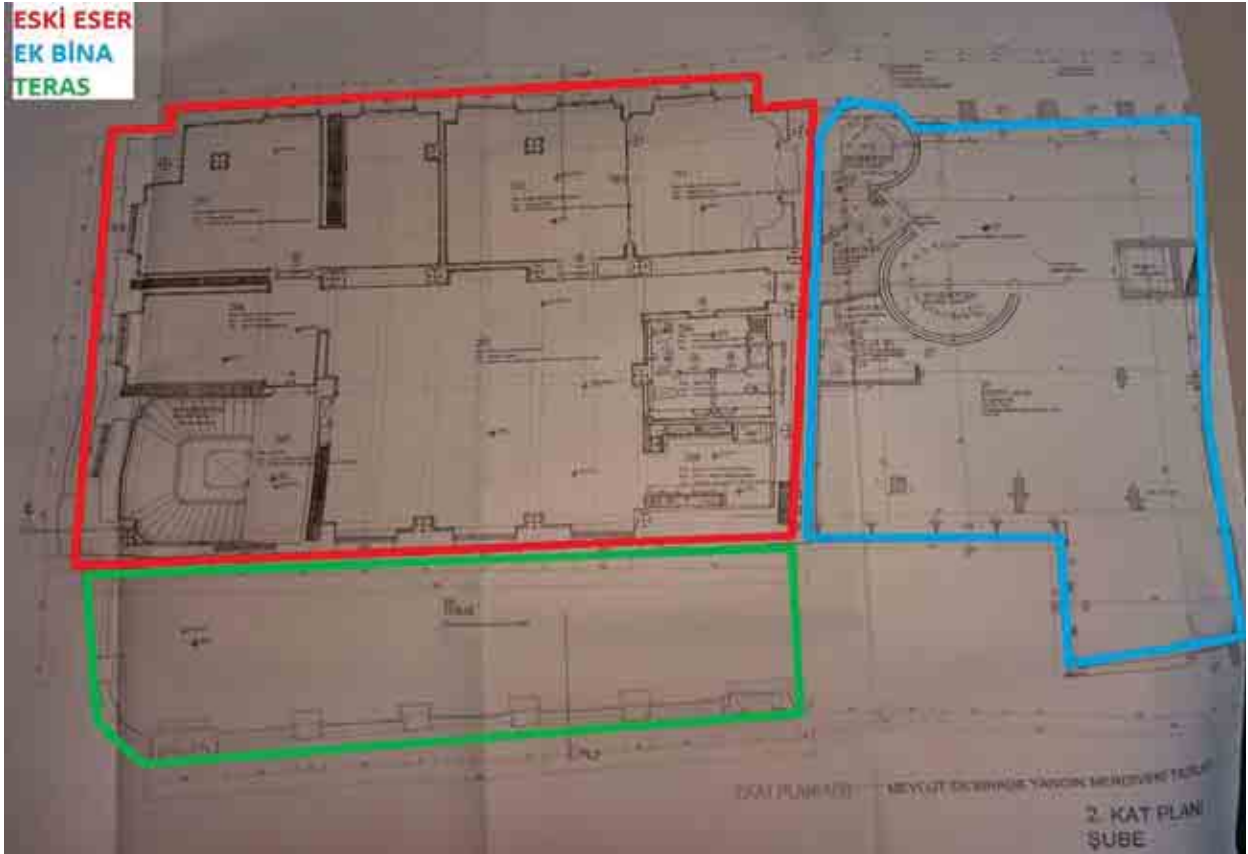
BODRUM KAT PLANI



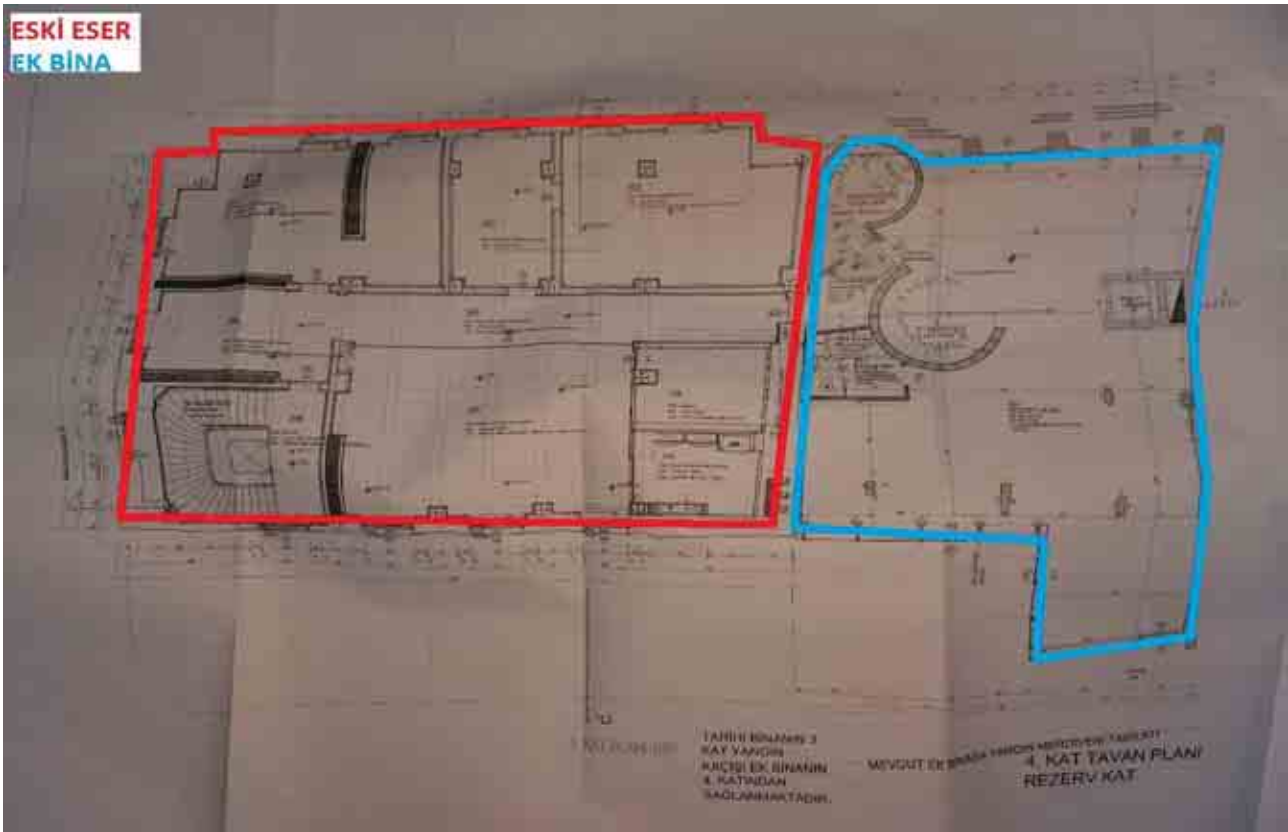
ZEMİN KAT PLANI



1. NORMAL KAT PLANI

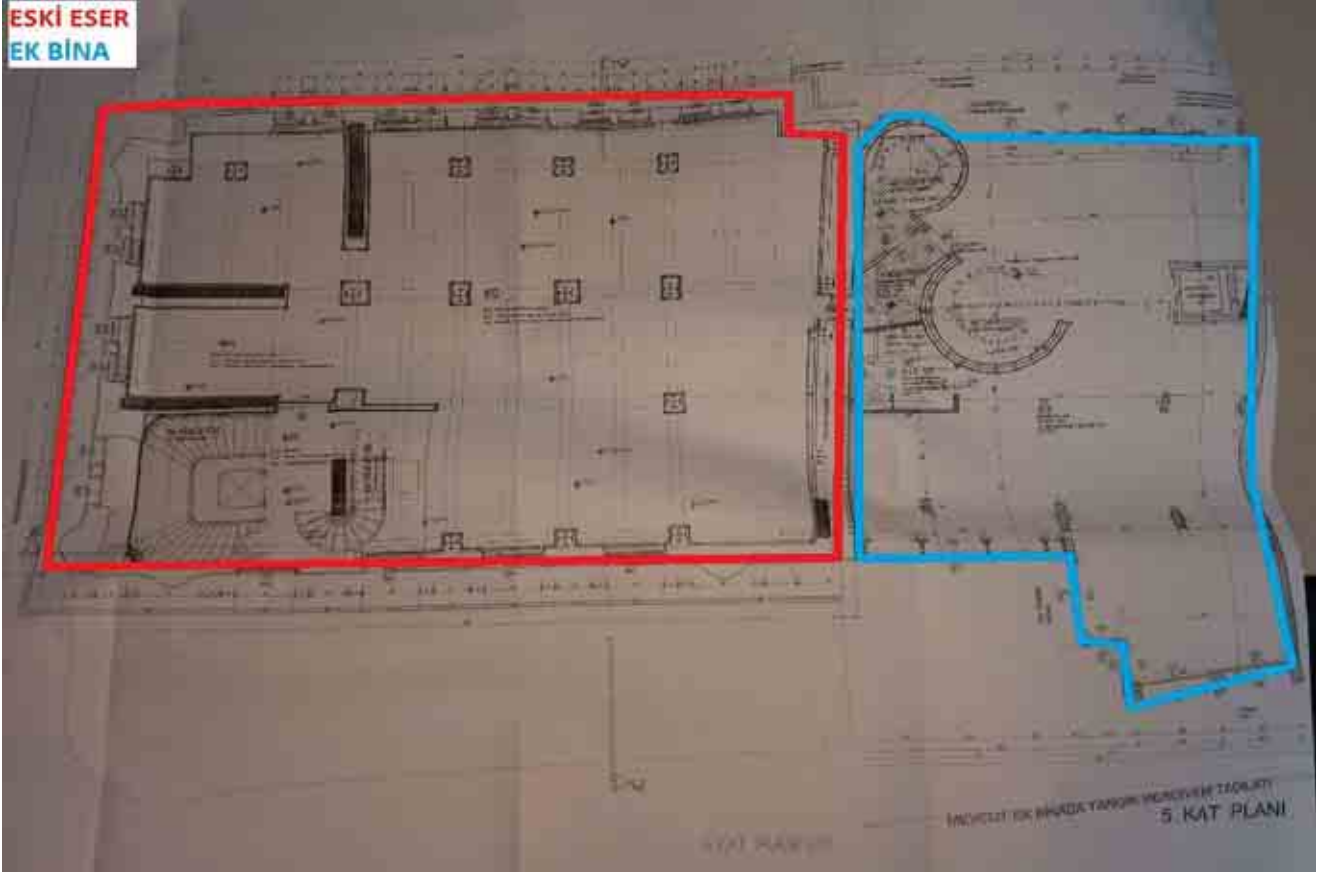


2. NORMAL KAT PLANI



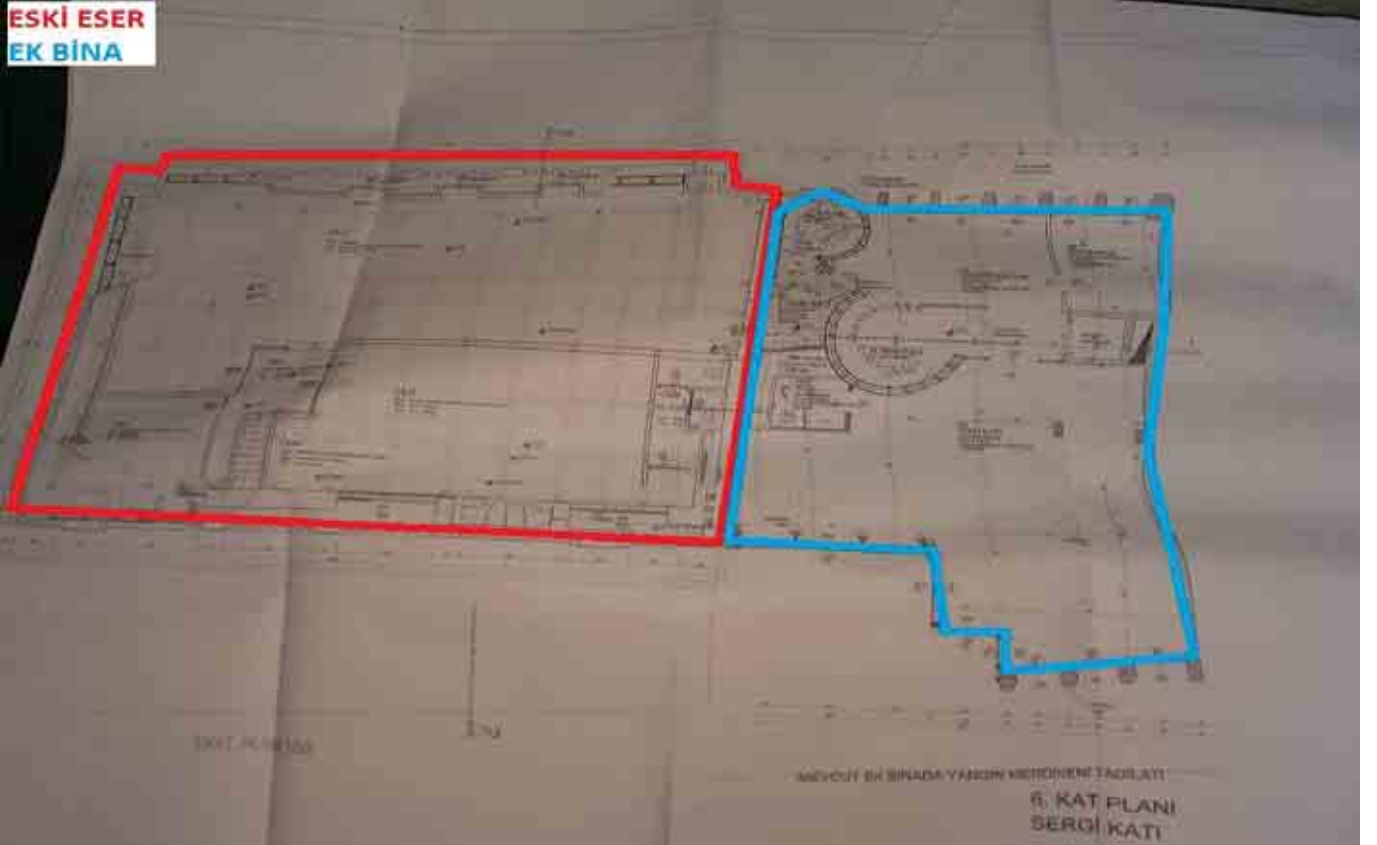
ESKİ ESER 3. KAT, EK BİNA 4. KAT PLANI

ESKİ ESER
EK BİNA



ESKİ ESER 4. KAT, EK BİNA 5. KAT PLANI

ESKİ ESER
EK BİNA



ESKİ ESER ÇATI KATI, EK BİNA 6. KAT PLANI

S. C.
Yapı Mühürleme
Ticari Sicil No
No: 468

Kuruluş Tarihi: 4.2.1974
Kuruluş No: 468
Müşahade Tarihi: 5.3.1974
Yapı Mühürleme No: Ziraat Bankası

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Adres	Pafta No	Ada No	Parça No	Kaşe No	İmar Durumu No ve tarihi	Kaşe Tarihi	Kaşe No.
Beğulu, Lemnkeş K. Kilitli cad.	123	101	8	-	3070	22.12.1969	9266

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut binanın yanına ilâve edilen
zemin + zemin +6 normal katlı Benkanno tamamlandıği görülmüş olup projesinde
yazılı maktuqlarla kullanılabiliceğine dair rapordur.

Bu konuda banka ile ilgili BİİİHaller vardır.

[Signature]
Ekrem Yenel
Y. Mühendis

[Signature]
Cihat Başaran
Müh.

[Signature]
Arif Güzelbeyeçlu
Y. Mimar

Beğulu..... BEKEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda yazılı adres ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6283 sayılı İmar K. anı 17 ve 1405 sayılı Kurum
ve kuruluş kanunlarına göre Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve teknik uygun olduğu, bu, mu-
ayene raporuna istinaden kullanmasında bir mahrum görülmeyeceği anlaşılmıştır.

İmar Mühürleme Kanunu ile ilgili olarak verginin ödenmiş olduğu dair istisnalar hakkında bilgi verildiği anlaşılmıştır.

[Signature]
Sadri KARA

5
18.12.1974

YAPI MUAYENE VE KULLANMA İZİN RAPORU

YAPI RUHSATI

1. Genel Bilgiler Adı: ... No: ... Durum: ... Adres: ... İl: ... İlçe: ...		2. Ruhsatın İçeriği 1. Yeri: ... 2. Alan: ... 3. İşletim: ... 4. Yapı: ... 5. Kat Sayısı: ... 6. Diğer: ...		3. Ruhsatın Veriliş Tarihi Başlangıç Tarihi: 17-07-2017 Bitiş Tarihi: 2017-HES 24 Geçerlilik Süresi: ...		4. Diğer Bilgiler 1. Harita No: ... 2. Harita Ölçeği: ... 3. Harita Durumu: ... 4. Harita Tarihi: ...	
---	--	--	--	--	--	--	--

Yapı Sınıfları 1.1. Yapı Sınıfları: ... 1.2. Yapı Sınıfları: ... 1.3. Yapı Sınıfları: ...		Yapı Mübaahatleri 1. Mübaahatler: ... 2. Mübaahatler: ... 3. Mübaahatler: ...		Satış Şartları 1. Satış Şartları: ... 2. Satış Şartları: ... 3. Satış Şartları: ...	
---	--	---	--	---	--

Form Özetleri ve Diğer Bilgiler 1. Form Özetleri: ... 2. Diğer Bilgiler: ...		Yapı ile İlgili Özellikler 1. Özellikler: ... 2. Özellikler: ... 3. Özellikler: ...	
---	--	---	--

Yapı Teknik Özellikleri 1. Teknik Özellikler: ... 2. Teknik Özellikler: ...		Yapı İle İlgili Diğer Bilgiler 1. Diğer Bilgiler: ... 2. Diğer Bilgiler: ...	
--	--	---	--

Yapı Ücretleri 1. Ücretler: ... 2. Ücretler: ...		Yapı İle İlgili Diğer Bilgiler 1. Diğer Bilgiler: ... 2. Diğer Bilgiler: ...	
---	--	---	--

Yapı Ücretleri 1. Ücretler: ... 2. Ücretler: ...		Yapı İle İlgili Diğer Bilgiler 1. Diğer Bilgiler: ... 2. Diğer Bilgiler: ...	
---	--	---	--

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI				Binaların Yapılması İçin Ruhsat			
Bina Adı				Bina No			
1. Adres				2. Adres			
3. Adres				4. Adres			
5. Adres				6. Adres			
7. Adres				8. Adres			
9. Adres				10. Adres			
11. Adres				12. Adres			
13. Adres				14. Adres			
15. Adres				16. Adres			
17. Adres				18. Adres			
19. Adres				20. Adres			
21. Adres				22. Adres			
23. Adres				24. Adres			
25. Adres				26. Adres			
27. Adres				28. Adres			
29. Adres				30. Adres			
31. Adres				32. Adres			
33. Adres				34. Adres			
35. Adres				36. Adres			
37. Adres				38. Adres			
39. Adres				40. Adres			
41. Adres				42. Adres			
43. Adres				44. Adres			
45. Adres				46. Adres			
47. Adres				48. Adres			
49. Adres				50. Adres			
51. Adres				52. Adres			
53. Adres				54. Adres			
55. Adres				56. Adres			
57. Adres				58. Adres			
59. Adres				60. Adres			
61. Adres				62. Adres			
63. Adres				64. Adres			
65. Adres				66. Adres			
67. Adres				68. Adres			
69. Adres				70. Adres			
71. Adres				72. Adres			
73. Adres				74. Adres			
75. Adres				76. Adres			
77. Adres				78. Adres			
79. Adres				80. Adres			
81. Adres				82. Adres			
83. Adres				84. Adres			
85. Adres				86. Adres			
87. Adres				88. Adres			
89. Adres				90. Adres			
91. Adres				92. Adres			
93. Adres				94. Adres			
95. Adres				96. Adres			
97. Adres				98. Adres			
99. Adres				100. Adres			

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
Building License

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mühürü: ...

Santiye Sınırı: ...

Yapı ile İlgili Özellikler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Proje Mühürü: ...

NO	ADI	NO	ADI	NO	ADI
1	MUSTAFA POLATBAĞCI	2000000079	2	BERKAY TUNÇER	0706700004
3	ERAZL KARADİĞER	0871700046	4	SARAY BİREKÇİ	4822001208
5	ERHAN ULMAZ	0000000140	6	HALİL İKİZ	0007100270
7	KURBAN KIZIL	0000000280	8		

TADİLAT YAPI RUHSATI

Yapı Denetimi					
100 Adı	101 Adı	102 Adı	103 Adı	104 Adı	105 Adı
FENNİ MESULÜN	101 Adı	102 Adı	103 Adı	104 Adı	105 Adı
	101 Adı	102 Adı	103 Adı	104 Adı	105 Adı
	101 Adı	102 Adı	103 Adı	104 Adı	105 Adı
	101 Adı	102 Adı	103 Adı	104 Adı	105 Adı

Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı	107 Yürürlükte olan TC kimlik no	108 Vergi kimlik no	109 Adres	110 İmza	111 İmza

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Getiriler				Toprak Bilgileri	
112 Dönem	113 Mülkiyet Türü	114 Alanın No	115 Tutarı (TL)	116 Dönem	117 Alanın No
1. Yıl-kanal harcı					
2. İkinci inşaat harcı	19.06.2020	2402584	141743.27		
3. Otopark bedeli					
4. Cezası					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			141743.27		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şartlıya geçirin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmisdir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden ruhsat alınacaktır.

118 Dönem	119 Mülkiyet Türü	120 Alanın No	121 Tutarı (TL)	122 Dönem	123 Alanın No

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Sorumlular			
124 Adı	125 Adı	126 Adı	127 Adı

Vize Kontrolü				
128 Vize adı	129 Kontrol tarihi	130 Fesih Mevzuatı adı, sayfa, inşaat	131 Fesih Mevzuatı adı, sayfa, inşaat	132 Kontrol tarihi
1. Toprak	...			
2. Zemin çalışmaları	...			
3. Temel	...			
4. Beton	...			
5. Kükür	...			
6. Kiriş	...			
7. Çatı	...			
8. Duvarlar	...			
9. İnceleme	...			
10. Kanalizasyon / Foseptik	...			
11. Mekanik tesisat	...			
12. Elektrik / Isıtma tesisatı	...			

131. Diğer Hususlar	
- İMZA CADDESİ 1 DİĞ. KAPLI İÇİN BRUYA 1 İÇİ KAPLI İÇİN VERİLMİŞTİR - İMZA CADDESİ 1 DİĞ. KAPLI - İMZA CADDESİ 2 DİĞ. KAPLI - 10.01.2020 TARİHİ VE 491 D.Y. 2020/56 SAYILI ZEMİN İZLİMİNE İLİŞKİN YAZIYLA İZLİMİNİN YAPILMASI İÇİN VERİLMİŞTİR. - 22.12.1988 TARİHİ VE 5058 SAYILI RUHSAT İLE 17.01.2017 TARİHİ VE 20705-04 SAYILI RUHSATLARA EK RUHSATDIR	

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları
Koruma Kurulu


Toplantı Tarihi ve No: 24.6.1998-572
Karar Tarihi ve No: 24.6.1998-10063

Toplantı yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mah. 123 pafta, 101 ada, 8 parselde bulunan ve Kurumumuzun 7.7.1993 gün ve 4720 sayılı kararıyla belirlenen Beyoğlu Kentel Sit alanı içerisinde kalan T.C Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nin 20.5.1998 gün ve 1299 sayılı yazısı sendi, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mah. 123 pafta, 101 ada, 8 parselde bulunan ve İşgüvenlik Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 25.6.1963 gün ve 15185 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen kagir yapıya ait T.C Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nin yazısı ekinde iletilen raporda belirtildiği 12,13,14,15 maddeler hakkında detay ve bilgilerin kurumumuza iletilmesinden sonra İstanbul Restorasyon ve Konservasyon Merkez Laboratuvarı Müdürlüğü raporu doğrultusunda cophs benzerliği ve minimum yapılabileceğine, karar verildi.



BAŞKAN
E.Özer ERENMAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Alpay PASINLI
İMZA

ÜYE
Zekiye YENEN
(BULUNMADI)

ÜYE
Kamâl AKÇAY
İMZA

ÜYE
Tanju Vesile AKAN
İMZA

ÜYE
Halil BAKIRCI
BEYOĞLU İL BAŞKAN TEM
İMZA

25.6.1998 10.00

RESMİ YAZI-1

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

Toplantı Tarihi ve No: 2.9.1998-582
Karar Tarihi ve No : 2.9.1998-10190

Toplantı yarı
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mah. 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı yerde bulunan kurumumuzun 7.7.1993 gün ve 4720 sayılı kararıyla belirlenen Beyoğlu kentsel Sit alanı içinde kalan ve Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 25.6.1983 gün ve 15185 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen T.C. Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nin 14.7.1998 gün ve 1760 sayılı yazısı okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mah. 123 pafta, 101 ada, 8 parselde bulunan T.C. Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nde pencere doğramalarının Seba-Joallier'deki eski işçilerine göre, cephe temizliğinin ise, İstanbul Restorasyon ve Konservasyon Laboratuvarı Müdürüğünce hazırlanan rapor doğrultusunda yapılabileceğine karar verildi.

ASLI GIBİDİR
Esin YAĞCI
MÜDÜR

BAŞKAN
F.Özer ERENMAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Alpay PASINLI
(BULUNMADI)

ÜYE
Zekiye YENEN
İMZA

ÜYE
Kemal AKÇAY
İMZA

ÜYE
Tanju Verda AKAN
İMZA

ÜYE
Halil BAKIRCI
BEYOĞLU BL BŞK TEM
(BULUNMADI)

RESMİ YAZI-2

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiiat Varlıklarını
Koruma Kurulu


Toplantı Tarihi ve No: 10.11.1998-662
Karar Tarihi ve No : 10.11.1998-11329

Toplantı yeri
İSTANBUL


KARAR

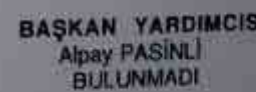
İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mah. 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı yerde bulunan kurumumuzun 7.7.1993 gün ve 4720 sayılı kararıyla belirlenen Kentisel Sit Alanı kapsamında kalan ve Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 25.6.1983 gün ve 15185 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen Kurulumuzun 29.11.1986 gün ve 10190 sayılı kararıyla cephe temizliğine ve onarımına izin verilen kamu mülkiyetindeki T.C. Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nin 28.7.1999 gün ve 5731-947 sayılı kararı otundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

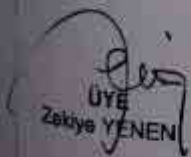
İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mah. 123 pafta, 101 ada, 8 parselde bulunan T.C. Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nde cephe onarımı başlayıncaya kadar taş ve sıvafarın altına dökülmemesi için tel kafesle emniyet altına alınabileceğine karar verildi.



GÜNSER AYBAY
Müdür U.

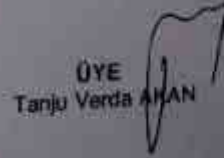
ASLI GİBİDİR

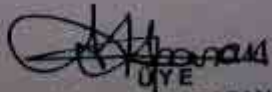

BAŞKAN
F.Özer ERENMAN


BAŞKAN YARDIMCISI
Alpay PASINLI
BULUNMADI


ÜYE
Zekiye YENEN


ÜYE
Kemal AKÇAY


ÜYE
Tanju Verda AHAN


ÜYE
Mustafa DAMBASAN
BEYOĞLU BL BŞK TEM

24.11.1998 VS ✓

RESMİ YAZI-3

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları
Koruma Kurulu

Toplantı Tarihi ve No: 25.10.2000 - 730
Karar Tarihi ve No : 25.10.2000 - 12349

Toplantı yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mah, 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı yerde bulunan kurulumuzun 7.7.1993 gün ve 4720 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel Sıt Alanı içinde kalın ve Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 25.6.1983 gün ve 1016 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen kamu mülkiyetindeki Eski Bankası İstanbul Şubesi'nin deprem sonrası oluşan yapısal değişiklikleri açıklayan Eski Bankası İstanbul Şubesi'nin 28.4.2000 gün ve 1502 sayılı yazısı, karar numarasının belirlenmesi hakkında, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'nün 31.7.2000 ve 2579 sayılı yazısı okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mah, 123 pafta, 101 ada, 8 parselde bulunan yapı at 10.11.1998 gün ve 11329 sayılı karar da 1998 olarak sehven yazılan tarihin 1999 olarak düzeltilmesine, kurulumuzun 2.9.1998 gün ve 10190 sayılı kararında belirlendiği gibi cephe temizliği ve onarımların İstanbul Restorasyon ve Konservasyon Merkez Müdürlüğü raporu doğrultusunda yapılmasına karar verildi.



BAŞKAN
Günşeli ERENMAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Zekiye YENEN
İMZA

ÜYE
Günşeli ATASOY
İMZA

ÜYE
Kemal AKÇAY
İMZA

ÜYE
Tanju Verda AKAN
İMZA

ÜYE
Afi USTA
BEYOĞLU BEL. BŞK. TEM.
İMZA

ÜYE

27.10.2000/IA.VS

n 31510.21 İmar
bus sukabülü İmar

ün 9/5/1974 tarih
4-5-6 ol katları
irilmektedir.

ŞEHİR BAŞKANLIĞI
TEKNİK ŞEFİ

SAYI : M34.6.BEB.36/2010-12046
KURUM : Ruhsat Bürosu
KONU : İmar durumu.

10 Ocak 2010

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 22.11.2010 tarih ve 151113/422 sayılı İnş. Hizm. Dai. Başk.-06 sayılı yazınız

Beyoğlu, Kemankuş Mahallesi, Rıhtım Caddesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı
ve 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen bölgede
bulunmaktadır.

Söz konusu parseldeki yapı 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. karar
ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması
yapılacağı hususunu bilgilerinize rica ederim.

İlhan TURAN
Belediye Başkanı
Teknik Başkan Yardımcısı

23.69 x 200
= 471,00 m²

Ruhsat Büro Amiri
İmar ve Şehircilik Şefi
İmar ve Şehircilik Md.

: E.GÜRSEL
: Ö.YUMURTACI
: M.KARAASLAN
: M.AH KİPSÖZ

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

Toplantı Tarihi ve No : 20.04.2011-292
Karar Tarihi ve No : 20.04.2011-4418

Toplantı Yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Sokak, Rıhtım Caddesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parselde bulunan, İstanbul İl Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen KentSEL Sın Alanı içerisinde kalan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 gün ve 15185 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, İstanbul İl Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.09.1997 gün ve 8993 sayılı kararı ile Ziraat Bankası binası ile ek yeni binaya ilişkin çatı onarımının K. ve T.V.K.Y.K'nun 16.06.1997 gün ve 542 sayılı ilke kararı kapsamında ekte sunulan rapor ve detaylara uygun olarak yapılabileceğine, 02.09.1998 gün ve 10190 sayılı kararı ile pencere doğrularının Seta-Joaniller'deki eski fotoğraflarına göre, cephe temizliğinin ise, İstanbul Restorasyon ve Konservasyon Laboratuvarı Müdürlüğünce hazırlanan rapor doğrultusunda yapılabileceğine, 10.11.1999 gün ve 11329 Ziraat Bankası İstanbul Şubesi'nde cephe onarımı başlayıncaya kadar taş ve sıvaların caddeye dökülmemesi için tel kafesle emniyet altına alınabileceğine karar verilen taşınmazın ait rölöve, restitüsyonu iletilerek güçlendirilmesini talep edildiği 25.11.2010 günlü başvuru, Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.02.2011 gün ve M.34.6.BEB.36/2011-74 GD-658 G-141000 Ç-1719 sayılı yazısı, müdürlük raporlarının 11.04.2011 tarihli raporu okundu, dosyası incelendi, yapılan görüşme sonucunda;

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parselde yer alan taşınmazın rölöve ve restitüsyonunun uygun olduğuna, koruma grubunun I olarak belirlenmesine, bina deplasman yaptığından dolayı can ve mal güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınmasına, yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesinin ilgili alanlarda uzman raporlar tarafından yapılması ve uygulama yapılmadan önce uygulama projesi ve raporlarının Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Wildan SARIOĞLU
MÜDÜR V.

BAŞKAN
Mete TAPAN
(İMZA)

ÜYE
Sait KARABULUT
(İMZA)

ÜYE
Ömer KORMAN
(İMZA)

ÜYE
Enil ÇALIŞKAN
İstanbul Bly. Bld. Tem.
(İMZA)

ÜYE
Ufuk KOCABAŞ
(İMZA)

20.04.2011 Ö.U.

BAŞKAN YARDIMCISI
Yasar ÇORUHLU
(İMZA)

ÜYE
Hasibe SİLAHTAR
(İMZA)

ÜYE
Münevver DAĞOĞLU
(İMZA)

ÜYE
İlhan TURAN
Beyoğlu Belediyesi Tem.
(İMZA)

RESMİ YAZI-6

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

Toplantı Tarihi ve No : 12.06.2013-123
Karar Tarihi ve No : 12.06.2013-1448

Toplantı Yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı, Ziraat Bankası mülkiyetinde, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı içinde bulunan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.09.2010 tarih ve 3791 sayılı kararı ile uygun bulunan (21.12.2010 tasdik tarihli) Beyoğlu 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalan, 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kararı ile rölöve ve restitüsyonu uygun bulunan, koruma grubu I olarak belirlenen, bina deplasman yapığundan dolayı can ve mal güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınması istenen, yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesinin ilgili alanlarda uzman restoratörler tarafından yapılması ve uygulama yapılmadan önce uygulama projeleri ve raporların iletilmesi istenen, Kurulumuzun 25.04.2012 tarih ve 402 sayılı kararı ile yangın merdiveninin, tescilli binada ne şekilde konumlanacağı ile alternatif proje önerilerinin iletilmesine, yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesi içerisinde güçlendirme projesinin de iletilmesine, cephedeki kabartma, heykel ve süslemeler ile ilgili uygulamaların alanlarında uzman olan restoratörler tarafından yapılmasına karar verilen taşınmazla ilişkin; güçlendirme ve restorasyon projesinin mevzuata göre incelenerek uygun görüşü ile tetkiki ve gereğini talep eden Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.12.2012 tarih ve 2012-12855/GD-7549/G-209572/Ç-15218 sayılı yazısı ve Müdürlük uzmanlarının 12.04.2013 tarihli raporu K-80 numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parselde yer alan tescilli Ziraat Bankasına ilişkin; yangın merdiveninin aynı parselde ve bitişiğinde yer alan ek binada çözülebileceğine, ek binaya ilişkin iletilen güçlendirme ve tadilat projesinin yapının yeniden yapılması mahiyetini içerdiğinden, Belediyesince mer-i imar planı şartlarına göre incelenerek, uygun görüşü ile Kurulumuza iletilmesinden sonra değerlendirilebileceğine karar verildi.



BAŞKAN
M.Cengiz CAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Sait KARABULUT
İMZA

ÜYE
M.Çingir SALMAN
İMZA

ÜYE
Salih ÖGÜR
İMZA

ÜYE
Nurettin POLATTAŞ
İMZA

ÜYE
Ufuk KOCABAŞ
İMZA

ÜYE
Emine ALTINTAŞ
İMZA

ÜYE
Şule SAVAS
İst.B.Şehir Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
İlhan TURAN
Beyoğlu Bld. Tems.
İMZA

12.06.2013 MMA

RESMİ YAZI-7

ZİRAAT BANKASI KARAKÖY EK BİNASI
TAŞIYICI SİSTEMİNİN MEVCUT DURUMU ve
GÜÇLENDİRME ÖNERİLERİ HAKKINDA

TEKNİK RAPOR

[T.C. Döner Sermaye İşletmeleri Tünetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır]



Öğr. Gör. Dr. Haluk SESİGÜR
İnş. Y. Müh.

L.T.Ö YAPI VE DEĞERLENDİRME UYGULAMA ARAŞTIRMA MERKEZİ MÜHÜRÜ
Tarih : 3.1.2014
Kayıt No: 1

Prof. Dr. Feridun ÇILI
İnşaat Yüksek Mühendisi


Ocak 2014

cut beton basınç dayanımını belirlemek amacıyla TS EN 12504 standardı doğrultusunda binadan karot numuneleri alınarak TS EN 12390'a göre basınç testleri gerçekleştirilmelidir. Taşıyıcı elemanlardaki (kiriş, kolon, perde) donatı yerleşimleri paşometre (ferroscan) yardımıyla tespit edilerek projedeki donatı çap ve adetleri karşılaştırılmaktadır.

5. SONUÇ

Ziraat Bankası Karaköy Ek binasının mevcut durumda Riskli Bina olduğu belirlenmiş, binanın güçlendirilip güçlendirilemeyeceği ile ilgili bir değerlendirme yapılmıştır. Buna göre önceki bölümde verilen öneriler doğrultusunda binanın Can Güvenliği Performans düzeyini sağlayacak şekilde güçlendirilmesi durumunda yapı, yeterli güvenlik düzeyinde kullanılabilir durumda olacaktır. Bununla birlikte yangın merdiveni ile ilgili tadilatın da güçlendirme projesi kapsamında çözülmesi uygun olacaktır.

Uygulamanın betonarme binaların onarım ve güçlendirilmesinde deneyimli uzman ekiplerce yapılması, yapımın her aşamasında gereği gibi denetlenmesi ve yapımda her türlü güvenlik önlemlerinin alınması önerilir, 03.01.2014.


Öğr.Gör. Dr. Haluk SESİGÜR
İnş.Y.Müh.



5/8

KONTROL

Prof.Dr.Feriðun ÇELİ
İnş.Yük.Müh.

İstanbul İl Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No : 04.11.2014-218
Karar Tarihi ve No : 04.11.2014-2780

Toplantı Yeri
İSTANBUL

KARAR

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı, Ziraat Bakanlığı mülkiyetinde, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı karar ile belirlenen Kentiel Sit Alanı içinde bulunan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kararı ile rölöve ve restitüsyonunun uygun bulunan, koruma grubunun 1 olarak belirlenen, bina deplasman yaptığından dolayı can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirlerin alınması istenen, yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesinin ilgili alanlarda uzman restoratörler tarafından yapılması ve uygulama yapılmadan önce uygulama projeleri ve raporların sunulması istenen, Kurulumuzun 25.04.2012 tarih ve 402 sayılı kararı ile yangın merdiveninin, tescilli binada ne şekilde konumlanacağı ile alternatif proje önerilerinin iletilmesi, yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesi içerisinde güçlendirme projesinin de iletilmesi, cephedeki kabartma, heykel ve süslemeler ile ilgili uygulamaların alanlarında uzman olan restoratörler tarafından yapılması istenen, Kurulumuzun 12.06.2013 tarih ve 1448 sayılı kararı ile yangın merdiveninin aynı parselde ve büyüğünde yer alan ek binada çözülebileceğine, ek binaya ilişkin iletilen güçlendirme ve tadilat projesinin yapının yeniden yapılması mahiyetini içerdiğinden, Belediyesince mer-i imar planı ve kararlarına göre incelenerek, uygun görüşü ile iletilmesinden sonra değerlendirilebileceğine karar verilen taşınmazla ilişkin; tescilli yapının restorasyonu ve tescilsiz ek yapının teknik rapor doğrultusunda güçlendirme ve tadilatı ile kısmi yıkımını içeren restorasyon projesinin imar mevzuatına göre incelenerek uygun görüşle yazı ekinde gönderildiği belirtilmiş olup, 12.02.2014 tarih ve 2074 sayılı kurul kararının 1. ve 5. maddesine istinaden tetkikini talep eden Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.04.2014 tarih ve 2014-2550 sayılı yazısı ve Müdürlük uzmanlarının 20.10.2014 tarihli raporu K-80 numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İl, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parselle ilişkin iletilen projede yapılmak istenen statik uygulamaları detaylı olarak saptayan ve anlatan statik raporun iletilmesine; koruma grubu 1 olan tescilli yapı büyüğündeki ek binaya ilişkin cephe alternatiflerinin belirlenmesine; cephe alternatiflerinde yol ve komşu parsellerle birlikte tescilli yapı ve ek binanın kat planı ve cephe bazında ilişkisinin gösterilerek, mevcut ve yapılacak değişikliklerin farklı renklerle analizlerle çalışılarak hazırlanacak projenin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Hilmi AYDIN
MÜDÜR
06.11.2014

BAŞKAN
Ahmet KAYA
İMZA

ÜYE
Uğur ELİBÜYÜK
İMZA

ÜYE
Ali Rıza EMRE
İMZA

ÜYE
Suayir KORKMAZ
Beyoğlu Bid. Tems.
İMZA

ÜYE
Zeynep Emel EKİM
İMZA

BASKAN YARDIMCISI
Ömer KORMAN
İMZA

ÜYE
Aras ÖGELLİ
İMZA

ÜYE
Şule SAVAŞ
İst.B.Şehir Bid. Tems.
İMZA

04.11.2014 MMA

RESMİ YAZI-10

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAK.
İstanbul İl Numaralı Kültür Var.
Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No : 16.06.2015-251
Karar Tarihi ve No : 16.06.2015-3498

KARAR

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 123
Bankası mülkiyetinde olan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı içinde bulunan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kararı ile rölöve ve restitüsyonu uygun bulunan, **koruma grubu I olarak belirlenen**, bina deplasman yaptığından dolayı can ve mal güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınması istenen, yıkılmadan hazırlanacak restorasyon projesinin ilgili alanlarda uzman restoratörler tarafından yapılması ve uygulama yapılmadan önce uygulama projeleri ve raporların iletilmesi istenen, 04.11.2014 tarih ve 2780 sayılı kararı ile projede yapılmak istenen statik uygulamaları detaylı olarak saptayan ve anlatan statik raporun iletilmesine, koruma grubu I olan tescilli yapı bitişiğindeki ek binaya ilişkin cephe alternatiflerinin iletilmesine, cephe alternatiflerinde yol ve komşu parsellerle birlikte tescilli yapı ve ek binanın kat planı ve cephe bazında ilişkisinin gösterilerek, mevcut ve yapılacak değişikliklerin farklı renklerde analizlerle çalışılarak hazırlanacak projenin iletilmesine karar verilen taşınmazla ilişkin; ada silüetini içeren 3 adet cephe önerisini A3 kitapçık olarak ileten 22.12.2014 tarihli başvuru, mevcut ek binanın deniz cephesi korunarak yangın merdiveninin yapıldığı proje çıktısını ve yangın merdiveni ile ilgili tadilata ilişkin görüşü içeren teknik raporu ileten 17.03.2015 tarihli başvuru, deniz cephesi korunarak yangın merdiveninin yapıldığı proje çıktısına ek A3 kitapçık ileten 17.03.2015 tarihli başvuru ve Müdürlük uzmanlarının 10.06.2015 tarihli raporu K-80 numaralı işlem dosyası eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parselde yer alan tescilli Ziraat Bankası ve ek binasına ilişkin iletilen projenin düzeltmelerle (ek binanın ön cephesinde yapılan tadilata uygun olarak teras katındaki asansör odasının tümünün cam yüzey olarak düzenlenmesine) uygun olduğuna, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 22.03.2001 tarih ve 680 sayılı ilke kararı gereğince uygulamanın kurul kararına uygun yapılması için mesleki denetim sorumluluğunun müellif mimar tarafından üstlenilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Ahmet KAYA
İMZA

ÜYE
Uğur ELİBÜYÜK
İMZA

ÜYE
Bahadır DUMAN
İMZA

ÜYE
Şuayip KORKMAZ
Beyoğlu Bid. Tems.

ÜYE
Zeynep Emel EKİM
İMZA

ÜYE
Engin BİNOĞUL
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Ali Rıza EMRE
İMZA

ÜYE
Aras CAN
İMZA

ÜYE
Kadriye KARABULUT
İst.B.Şehir Bid. Tems.
İMZA

16.06.2015 MMA

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

Toplantı Tarihi ve No : 19.08.2016-311

Toplantı Yeri

Karar Tarihi ve No : 19.08.2016-4686

İSTANBUL

KARAR

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı, Ziraat Bankası mülkiyetinde olan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı içinde bulunan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kararı ile rölöve ve restitüsyon projesi uygun bulunan, koruma grubu I olarak belirlenen, Kurulumuzun 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı kararı ile Ziraat Bankası ve ek binasına ilişkin iletilen projenin düzeltmelerle (ek binanın ön cephesinde yapılan tadilata uygun olarak teras katındaki asansör odasının tümünün cam yüzey olarak düzenlenmesine) uygun olduğuna karar verilen taşınmaza ilişkin; Prof. Şadi Çalık'ın 1970 yılında yapmış olduğu T.C. Ziraat Bankası Şubesi Karaköy binasının cümle kapısının yerinde korunmasının talep edildiği 25.07.2016 tarihli başvuru ve Müdürlük uzmanlarının 11.08.2016 tarihli raporu K-80 numaralı işlem dosyaları eşliğinde okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parselde yer alan Ziraat Bankası yapısının 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı kararımız ile onaylı projesinin geçerli olduğuna; taşınabilir nitelikteki giriş kapısının Müze veya herhangi bir alanda sergilenebileceğine, söz konusu yapıda kullanım durumunun da mal sahibinin talebi üzerine değerlendirilebileceğine karar verildi.



BAŞKAN
Ahmet KAYA
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Ali Rıza EMRE
İMZA

ÜYE
Uğur ELİBÖYÜK
İMZA

ÜYE
Abdüsselam ULUÇAM
(BULUNMADI)

ÜYE
Aras CAN
İMZA

ÜYE
Bahadır DUMAN
İMZA

ÜYE
Engin BİNOĞUL
İMZA

ÜYE
Kadriye KARABULUT
İst.B.Şehir Bld. Tems.
(BULUNMADI)

ÜYE
Şuayip KORKMAZ
Beyoğlu Bld. Tems.
İMZA

19.08.2016 MMA

İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 11367120-165.02.02[165.02.02]-839245

16.10.2018

Konu : Beyoğlu, 101 ada, 2 ve 8 parseller

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 24.09.2018 tarihli başvuru.

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 2 parseldeki taşınmazın yanının paravanla kapatılmış olduğu, bölgede tinerci ve alkolik grubun güvenlik sorunu yarattığı, aynı zamanda paravanın karşı kısmında bulunan işletmenin ciddi anlamda zarar gördüğü, çalışma olmayan bölgedeki paravanların kaldırılması ilgi başvuru ile talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca 27.09.2018 tarihinde yapılan yerinde incelemede; şikayette zarar gördüğüne değinilen 101 ada, 2 parselde yer alan işletmenin kullanılmakta olduğu, şikayette konu edilen 2 parsel bitişiğindeki 101 ada, 8 parselde uygulama öncesi çelik iskele kurularak konteynerlerin konmuş olduğu ve 8 parsel etrafının paravanlarla çevrildiği tespit edilmiştir.

101 ada, 8 parselin Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kararı ile koruma grubunun I olarak belirlendiği, Kurulumuzun 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı kararı ile de 8 parselde yer alan tescilli Ziraat Bankası ve ek binasına ilişkin iletilen projenin düzeltmelerle uygun bulunduğu görülmüş olup; 101 ada, 2 parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil kaydı bulunmamaktadır.

101 ada, 2 parselde yer alan taşınmaza ait güncel tapu kaydında şahıs ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. mülkiyetinde, şikayet edilen 8 parselin Ziraat Bankası mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

101 ada, 2 ve 8 parsellere ilişkin ilgi başvuruda şikayet edilen hususlara ilişkin ve 8 parselde ait Kurulumuzun 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı kararı ile uygun bulunan projenin uygulama esnasında, gerekli çevre can ve mal güvenlik önlemlerinin ilgilisi ve Belediyesince alınması hususunda gereğini arz/rica ederim.

Evrak Doğrulama Kodu: PFDGFRKZPVXFTTQZLZPS Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Hobyar Mahallesi Büyük Postane Caddesi No:72 K:4
Sirkoci-Fatih/İSTANBUL
Telefon: (0212) 526 65 99Belgeçevre: (0212) 526 65 98

İlgi için: Melike MUTLU AKAY
Yüksek Mimar
Telefon No: (212) 526 65 99-126

RESMİ YAZI-13

GÖBEKLİTEPE
Kültür Varlıklarını Koruma Bölgesi



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 11367120-165.02.02[165.02.02]-674181
Konu : Beyoğlu, 101 ada, 8 parsel hk.

16.08.2019

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 23.07.2019 tarih ve Ç.7538 sayılı yazınız ve ekleri.

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi, 123 pafta, 101 ada, 8 parsel sayılı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 25.06.1983 tarih ve 15385 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı içinde kalan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kararı ile koruma grubunun I olarak belirlenen, Kurulumuzun 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı kararı ile de 8 parselde yer alan tescilli Ziraat Bankası ve ek binasına ilişkin iletilen projesi düzeltmelerle uygun bulunan taşınmazla ilişkin; ilgisininin 26.06.2019 tarih ve 5984 sayılı dilekçesi ile Kurul kararıyla uygun bulunan projelerinin uygulama aşamasında ortaya çıkan hususlarını belirterek yeniden hazırlanan statik revize projelerinin, bu doğrultuda hazırlanan restorasyon projesinin değerlendirilerek karar verilmesinin talep edildiğinin, teklif restorasyon tadilat projesinin, teknik rapor dış cephe korumalı güçlendirme projesinin ve eki projelerin Belediyesince imar mevzuatına göre incelenerek uygun görüşle ekte iletildiği hususlarını içeren ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

İlgi yazı ekinde sunulan restorasyon tadilat projesi incelendiğinde projede cephelerin, detayların, döşeme ve tavan planlarının yer almadığı görülmüş olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanacak olan restorasyon tadilat projesinin Belediyesince mer-i imar plan notları ve imar mevzuatına göre incelenerek uygun görüş ile; ayrıca yapılmak istenilen uygulamaları anlatan detaylı restorasyon tadilat raporunun Müdürlüğümüze iletilmesi halinde konunun tarafımıza incelenebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Okta AYTAÇ
Müdür V.

Eski İstanbul Eski / İZMİR İZMİR KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Eski Tabii Anıtlar Bölgesi Kurulunun İstanbul İl Müdürlüğüne
Hobyar Mahallesi Büyük Postane Çukuru No 72 Kat:4
Sirkaz-Fatih/İSTANBUL
Telefon: (0212) 526 65 99
Beltapçer: (0212) 526 65 98

İlgi için GİRİŞİMLER
Müdür
Telefon No (012) 526 65 99-131

(Handwritten signature)

RESMİ YAZI-14



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

05-09-2019
.../.../2019

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği
Sayı : 85296374/310.05.01/E/2019-7420
Konu : İmar Durumu.

ZİRAAT BANKASI
GAYRİMENKUL ve EKSPERTİZ YÖNETİMİ B.B. adına
Vekâleten
Sayın Mehmet Rıdvan GÜNEŞ

İtiği: 23.08.2019 tarih ve 7420 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Kemankuş Mahallesi, 101 ada, 2 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında, 18,50m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Parselin eski eser komşuluğu bulunduğundan imar ve yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Beyoğlu, Kemankuş Mahallesi, 101 ada, 8 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında, kısmen eski eser korumalı kısmen de 18,50m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Parsel, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul Kararıyla korunması gerekli Kültür varlığı olarak tescil edilmiş olup, 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı Kurul kararıyla rölöve ve restitüsyon uygun olduğuna ve Koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. 16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı Kurul kararıyla tescilli ziraat bankası ve ek binasına ilişkin projelerin düzeltilmelerine uygun olduğuna karar verilmiştir.

Beyoğlu, Asmalı Mescit Mahallesi, 302 ada, 5 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Sayfa: 1/2

Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 15676667724391 belge takip no ile www.beyoglu.bel.tr - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.



Yükürlü Müh. Meğrimsin Çelik No:121
34430 Şişli/Beşiktaş / Beyoğlu / İstanbul

444 0 160
www.beyoglu.bel.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı
Çevre Koruma Müdürlüğü

Sayı : 13846789-155.04.05.03.Br.4464 - 3871/125527
Konu : Kolektör Hattına Deşarj

16.09/2019

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 22/08/2019 tarih E.20190351300 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı yazısı

İlgi yazıda; Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Karamustafa Paşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi güzergahında bulunan kolektör hattına, "Tarihi Ziraat Bankası Karaköy Binası Restorasyonu" işi kapsamında, Rena İnşaat Sanayi ve Ticaret Ttd. Şti. unvanlı firma tarafından yürütülen çalışmalar sırasında ortaya çıkan beton şerbetinin basıldığı, bu sebeple hattın düşük kapasite ile çalıştığı ve yağışlı havalarda çevre bina/işyeri bodrumlarından atıksu geribasmaına sebep olacak düzeyde boru kesitinin daraltıldığı, konu ile ilgili temizleme çalışmaları başlatıldığı ancak söz konusu takımklığın giderilemediği belirtilerek, olumsuz durumların yaşanmaması için söz konusu kolektör hattının eski haline getirilmesi istenmiştir.

Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 04/09/2019 tarihinde mahallinde yapılan denetimde, "Tarihi Ziraat Bankası Karaköy Binası Restorasyonu" işi ile ilgili yapı ruhsatının Rena İnşaat Sanayi ve Ticaret Ttd. Şti. tarafından, 17/07/2017 tarih ve 2017/05-24 ruhsat no ile Beyoğlu Belediye Başkanlığından alındığı tespit edilmiş, söz konusu firmanın yetkilileri ile görüşülerek ilgi yazıda belirtilen durum hakkında bilgilendirme yapılmış ve gerekli önlemlerin alınması istenmiş olup, ruhsatını vermiş olduğunuz inşaat işi ile ilgili olarak, tarafınızca inşaat alanından çıkacak her türlü atık malzemenin bertaraf tesislerine gönderildiğinin kontrolü açısından söz konusunu alanın denetlenerek, olumsuzlukların giderilmesi hususunda gereğini bilgilerinize rica ederim.


Dr. Fuat ALARÇIN

Belediye Başkanı
Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
- Beyoğlu Belediye Başkanlığına

Bilgi:
-İSKİ Genel Müdürlüğüne

RESMİ YAZI-16



**İMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

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

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği
Sayı : 85296374/310.99/2019-9071
Konu : 101 ada, 8 parsel

01.11.2019
.../.../2019

**İSTANBUL II NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE**

- İlgi: a) 16.08.2019 tarih ve 11367120-165.02.02[165.02.02]-674181 sayılı Kurul
Müdürlüğü yazısı.
b) 18.10.2019 tarih ve 9071 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Kemankuş Mahallesi, 101 ada, 8 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli
1/1000 ölçekli, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında, kısmen eski eser
korunmalı kısmen de 18,50m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında
kalmaktadır.

Parsel, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul Kararıyla korunması gerekli Kültür varlığı
olarak tescil edilmiş olup, 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı Kurul kararıyla röle ve
restitüsyonunun uygun olduğuna ve Koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
16.06.2015 tarih ve 3498 sayılı Kurul kararıyla ziraat bankası ve ek binasına ilişkin projelerin
düzeltilmelerle uygun olduğuna karar verilmiştir.

Parsel ilgililerininin 26.06.2019 tarih ve 5984 sayılı dilekçesi ile Kurul Kararıyla uygun
bulunan projelerinin uygulama aşamasında ortaya çıkan hususları belirterek yeniden hazırlanan
restorasyon projesinin değerlendirilerek karar verilmesinin talebi ile Belediyemize ibraz edilen
restorasyon tadilat projesi, Teknik rapor dış cephe korunmalı güçlendirme projesi ve eki projelerin
Belediyemize imar mevzuatına göre incelenmiş ve Kurulunuza gönderilmiştir.

Cevaben Belediyemize iletilen İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge
Kurul Müdürlüğü 16.08.2019 tarih ve 674181 sayılı yazısı parsel ilgililerine iletilmiş ve ilgi (a)
yazı ile talep edilen revizyonları içeren teklif projeleri ve raporları ilgi (b) dilekçe ile
Belediyemize ibraz edilmiştir.

Sayfa:1/2

**IMAR VE
ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

Parsel ilgilileri, sunulan yeni teklif restorasyon tadilat projelerinin ilgi (b) dilekçe ile Kurula sevkini talep etmektedirler. Teklif restorasyon tadilat projesi, Belediyemizce mer-i plan, plan notları ve imar mevzuatı açısından incelenerek uygun görüşü ile yazımız ekinde gönderilmektedir.

Söz konusu teklif restorasyon projesinin, 2863 sayılı yasa doğrultusunda tetkiki ve gereği hususunu bilgilerinize rica ederim.

Mehmet ERDOĞAN
Belediye Başkanı
Teknik Başkaya Yardımcısı

EK: 1- Restorasyon Projesi.
2- Bilgi ve Belgeler.

.../.../2019 Rİ.
.../.../2019 Şef
.../.../2019 İmar ve Şehir.Md.

: Mehmet SOĞUKOĞLU
: Özden YUMURTACI
: Levent ÇETİNKAYA

RESMİ YAZI-18



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 85296374-190.01.22.01-E.3912
Konu : Yapı Ruhsatı

01/09/2020

BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ MÜDÜRLÜĞÜ

Yapı Sahibinin Adı Soyadı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adresi : KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA MAH.
RIHTIM CD.TC.ZİRAAT BANKASI İSTANB
BLOK NO:1 BEYOĞLU-İST.
Yapının Adresi : KEMANKEŞ KARAMUSTAFAPAŞA MH.
RIHTIM CD.NO:1
123 PAFTA, 101 ADA, 8 PARSEL

Yukarıda adresi belirtilen parselde 19.08.2020 tarih ve 2020/02-35 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı verilmiştir.
Yukarıda adresi belirtilen parselde 27.08.2020 tarih ve 2020/02-41 sayılı tadilat yapı ruhsatı verilmiştir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

(e-İmzalıdır)
Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü


Ek:
1- İsim Değişikliği Ruhsatı.
2- Tadilat Ruhsatı.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmza suretinin aslını görmek için <http://doganlusa.belediye.gov.tr> adresine
gerek (9/3927-791078-n6axng-0882YR-/6ngb2a) kodunu yazınız.

Şişli Mah. Mecidiyeköy Cad. No:121 34420 BeYOĞLU
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)444 01 60
E-Posta: beynihismedires@basli.kep.tr İnternet Adresi: <http://www.beyoglu.bel.tr>

Bilgi için: Gülçin Yılmaz LİMAN
Raporcu
Telefon No:444 01 60/3000

RESMİ YAZI-19



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-754-14200
Konu : İmar Durumu (101 Ada, 8 Parsel) 14/12/2020

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
(Genel Müdürlüğü)
Sahrayıcedit Mh.Atatürk Cd.No:48 K:8-9 Kozyatağı-Kadıköy/İST.

İlgi : 07.12.2020 tarih ve 15711 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kemankeş Mahallesi, 123 pafta 101 ada, 8 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında, kısmen eski eser korumalı kısmen de 18,50m irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Parseldeki mevcut yapı, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul kararıyla korunması gerekli Kültür varlığı olarak tescil edilmiş olup, 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı Kurul kararıyla rölöve ve restitüsyonun uygun olduğuna ve Koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Koruma Bölge Kurulunda alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.


Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

4/12/2020 Büro Personeli : Arzu YÜCEL
4/12/2020 Raportör : Mehmet SOĞUKOĞLU
4/12/2020 Yapı Ruhsat Şefi : Özden YUMURTACI

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: /kTWEX-0V7mt.d-KG17a1-P+ye1D-2TUUM3QY Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/uculeri-belediye-ebys>

Sahibku Mali. Megrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)444 01 60
~Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Çep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet SOĞUKOĞLU
Raportör
Telefon No:444 01 60/3004



RESMİ YAZI-20

Numaralı Bilgiler							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Açılımlı/Blok Adı	Diğer Kağıt	Kimlik No	İç Kapı	Kullanıcı Adı	Tip	Durum	Tapu No
242718734	101	8	122		Bina Ana Giriş			1	1277847362		Orta ve Üstü	DEM	İnşaat	1



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-754-30389
Konu : İmar Durumu (101 Ada, 8 Parsel)

26.11.2021

Sayın EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.
Ziya Gökalp Mh. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Residence
No:7 B Blok D:8 Başakşehir/İST.

İlgi : 24.11.2021 tarih ve 38304 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, 101 ada, 8 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Söz konusu parseldeki mevcut Ziraat Bankası yapısı, 20.04.2011 tarih ve 4418 sayılı kurul kararıyla I. Grup tescilli eski eserdir. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Beyoğlu, Kocatepe Mahallesi, 411 ada, 7 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Turizm+Konaklama alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 16.09.2010 tarih ve 3774 sayılı kurul kararı ile II. Grup tescilli eski eserdir. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Beyoğlu, Asmalımeşcit Mahallesi, 302 ada, 5 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 11.10.1999 tarih ve 11333 sayılı kurul kararı ile tescilli korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Beyoğlu, Tomtom Mahallesi, 318 ada 22 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, H:21.50 m. irtifalı, bitişik nizam, Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin tescilli eski eser komşuluğu bulunduğu Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: r4rDr-LEHMzO-hfN1jE-VHvOKI-k6TD1E13 Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/cizileri-belediye-ehis>

Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No:121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin ŞAHİNER
Raporör
Telefon No:444 01 60/3903



RESMİ İMAR DURUM BELGESİ


Ziraat Bankası

YAPILAN İMALAT	%	KLF1 AS1	KLF1 AS2	KLF1 AS3	KLF1 AS4	KLF1 AS5	DEĞİŞKEN	KLF1	DEĞİŞKEN	KLF1	DEĞİŞKEN	KLF1	DEĞİŞKEN	
							KLF1 AS6	AS6	KLF1 AS7	AS7	KLF1 AS8	AS8		
1 KABA İNŞAAT	Kalıp	25	40	40	40	40	10	10	10	10	10	10	10	
	Demir	25					10	10	10	10	10			
	Beton	25					10	10	10	10	10			
	Tuğla	25					10	10	10	10	10			
2 ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	70	3	3	3	3	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	
	Çatı Kaplaması	30					0,9	0,9	0,9	0,9	0,9			
3 KASALAR İÇ SIVA	Pencere Kasaları	25	11	11	10	9	2,75	2,75	2,5	2,25	2,25	2,25	2,25	
	Kapı Kasaları	25					2,75	2,75	2,5	2,25	2,25			
	İç Siva Kaba	20					2,2	2,2	2	1,8	1,8			
	İç Siva İnce	30					3,3	3,3	3	2,7	2,7			
4 TESİSAT	Temiz Su Boruları	50	12	11	10	9	6	5,5	5	4,5	4,5	4,5	4,5	
	Pis Su	20					2,4	2,2	2	1,8	1,8			
	Elektrik Boru Ferişi	30					3,6	3,3	3	2,7	2,7			
5 YER DÖŞEMESİ	Mozaik,Parke,Halı, Marley Vb.	100	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Şap													
6 ISLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kaplaması (Fayans)	60	5	5	5	5	3	3	3	3	3	3	3	
	Yer Kaplaması (Mozaik/Seramik)	40					2	2	2	2	2			
7 DIŞ SIVA VE KAPLAMA	Diş Kaba Siva	20	9	8	8	7	1,8	1,6	1,6	1,4	1,4	1,4	1,4	
	Diş İnce Siva	20					1,8	1,6	1,6	1,4	1,4			
	Diş Boya	10					0,9	0,8	0,8	0,7	0,7			
	Balkon Korkulukları	15					1,35	1,2	1,2	1,05	1,05			
DEMİR İŞLERİ	Merdiven Korkulukları	15	12	11	11	10	1,35	1,2	1,2	1,05	1,05	1,05	1,05	
	DENİZLİKLER	20					1,8	1,6	1,6	1,4	1,4			
8 DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	12	11	11	10	7,2	6,6	6,6	6	6	6	6	
	Pencere Kanatları	30					3,6	3,3	3,3	3	3			
	Madeni Aksam	10					1,2	1,1	1,1	1	1			
9 CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	6	6	4	4	3	2,5	2	2	2	2	2	
	Kapı Boya	25					1,5	1,25	1	1	1			
	Pencere Boya	25					1,5	1,25	1	1	1			
10 KALORİFER	Kazan (Kombi) Montajı	30	0	0	7	7	0	0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	
	Boru Montajı	30					0	0	2,1	2,1	2,1			
	Radatör Montajı	40					0	0	2,8	2,8	2,8			
11 ASANSÖR İŞLERİ	Ray Montajı	30	0	4	0	4	0	1,2	0	1,2	1,2	1,2	1,2	
	Makine Dairesi Montajı	40					0	1,6	0	1,6	1,6			
	Kabin Montajı	30					0	1,2	0	1,2	1,2			
							100	0	100	0	100	0	100	30,3

İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-13:44



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/8
Tasınmaz Kimlik No:	21260582	AT Yüzölçümü(m2):	623.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMANKEŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/735	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSASI OLAN BINA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: aynı sermaye belirtmesi vardır) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Beyoğlu - 14-07-2020 09:06 - 6948	-
Beyan	2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Beyoğlu - 11-05-2011 14:14 - 4484	-
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİH 3152 SAYILI (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup -		-	-

1 / 3

Harçtan Muaf))			
----------------	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528144889	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	623.50	623.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:101 ADA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN 3,4,5,6,7 İNCİ KATLARI LEHİNE PARSELİ BİTİŞİK BU PARSELDE YAPILMIŞ BULUNAN BİNANIN KEMANKEŞ CADDESİ TARAFINDAN GİRİŞ VE YUKARI KATLARA ÇIKAN MERDİVEN,ASANSÖR VE TUVALETLERİ KAPSAYAN UMUMİ MAHALLERDEN KROKİDE SARI İLE BOYALI KISMININ İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BİNANIN KALORİFER BORUSU GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:21212775) KEMANKEŞ M Mah.sı 123 Pafta, 101 Ada, 2 Parsel,Yüzölçüm: 83.00000,Cilt:7, Sayfa: 7 Ana Sayfa	Beyoğlu - 05-06-1972 00:00 - 3666	

2 / 3

Beyan	HAKKI.05/06/1972 TARİH 3666 YEV.	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Aynı sermaye taahhüdü vardır) Tarih: -03/06/2020 Sayı: -8683	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beyoğlu - 05-06-2020 14:35 - 5206

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nd8liHF_sP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BEYOĞLU		
	Mahalle/Köy:	KEMANKES		
	Mevki:			
	Ada:	101	Farsel:	R
	Yüz Ölçümü:	623,50 m2	Cıvı/Sayı No:	# - 735
Niteği:	ARSASI OLAN BINA			

MALİK BİLGİLERİ	Ad Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	623,50

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21260582	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması	60.490.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:	
	08/07/2020 - 6678	Veriliş Tarihi : 08/07/2020 Müret KALENDER Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile ilgili ve bunla ilgili için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



Tarih : 17.01.2018

No : 407675

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Süleyman ÖKSÜM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

Sayın Süleyman ÖKSÜM

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

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 meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

Sayın Faruk BOZAN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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 Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. **628**
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 uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı