



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

RAPOR NO.....: 06

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde, 26 ada 4 parselde yer alan “Kargir Apartman “ niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **35.190.000,00-TL (OTUZBEŞMİLYONÜZDOKSANBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **41.524.200,00-TL (KIRKBİRMİLYONBEŞYÜZYİRMİDÖRTBİNİKİYÜZ-TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence  
B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul  
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95  
E-mail: info@ekspertur.com.tr  
Web: [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.12.2021/ 06
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütluçeşme Caddesi üzerinde, 26 ada 4 parselde yer alan “Kargir Apartman “ niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 16.03.1971 tarihli Rasimpaşa 1. Etap İmar Planında, Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Bitişik nizam, HMax: Portik Üzeri + 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede tadilat çalışmasının yapılmakta olduğu görülmüştür.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	<b>35.190.000,00 TL</b>
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 BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

### 5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

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

- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## **6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI**

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

---

## BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

---

### 1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / 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](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

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

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütlüçeşme Caddesi, 26 Ada 4 Parselde yer alan, "Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 1.3. 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.

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 11-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	KADIKÖY	ADA	26	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	21237286	PARSEL	4	KAT NO.	-
MAHALLESİ	OSMANAĞA	ALANI (m <sup>2</sup> )	374	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN		
MEVKİİ	-	CİLT	9	SAYFA	1754
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, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, Söğütlüçeşme Caddesi üzerinde yer alan 26 ada, 4 parsel nolu Kargir Apartman nitelikli binadır. Konu mülke ulaşım için, İETT Kadıköy Hareket Amirliği doğusundaki Rıhtım Caddesinde güney yönde 430m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Söğütlüçeşme Caddesine başlanılır ve 40m sonra solda konumlu 3 kapı numaralı bina girişi konu mülke ulaşılır. Konu mülke yakın konumda Eminönü Karaköy İskelesi, Tarihi Edebiyat ve Sanat Kütüphanesi, Kadıköy 32 Nolu Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır.

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

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 21.08.1996 96/12247
- RUHSAT TARİH VE NO : 1953 3cilt 92 sayı (01.10.1954 tarihli İstanbul Emniyet Sandığı yazısında ruhsat bilgileri belirtilmiştir.)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 14.12.2020 tarihli Basit Tadilat izni, 19.01.2021 tarihli İskele Belgesi ( Basit Onarım ve İskele Kurulması), 07.07.2021 tarihli İskele Belgesi (Basit Onarım ve İskele Kurulması)

**Açıklama:** Konu mülk 26 Ada 4 parsel üzerinde bulunan Kargir Apartmandır. Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 01.10.1954 tarihli İstanbul Emniyet Sandığı yazısında 02.03.1953 tarih 1209 sayılı imar durumuna istinaden alınan Cilt 3 Sayfa 92 sayılı ruhsat tezkeresi ile işe başlandığı belirtilmiştir. 08.05.1996 tarihli Kadıköy Kaymakamlığı yazısında inşaatın 1954 yılında tamamlandığı belirtilmiştir. 01.11.1996 tarihli İmar Müdürlüğü yazısında 96/12247/2244 sayı ile tasdikli proje ve ekinin gönderildiği belirtilmiştir. *Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.*

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 07.10.2021 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.



10.10.1944 tarih 2045 yevmiyeli PİLANDA \_C\_ HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRE İRTİFAINA KADAR İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 T. 2045 Y.( Şablon: Diğer) beyanı bulunmaktadır.

AÇIKLAMA : İmar planı üzerinde portik ( üstü örtülü ve önü açık sütunlu galeri) üstü + 5 kat yapılaşma şartlarına göre inşaa edilme şartı bulunduğu ve yapının beyan tarihinden sonra ruhsat tezkeresi alarak onaylı proje ile yapıldığına dair resmi evraklar bulunması yerinde portikli olduğu dikkate alınarak ilgili şerhin satışa engel teşkil etmediği binanın portikli inşaa edildiği kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/500 RASİMPAŞA 1. ETAP PLANI-1/25000 İSTANBUL KAT NİZAMLARI PLANI		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Kadıköy Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	16.03.1971-22.02.1979
<b>TAKS</b>	Bulunmamaktadır.	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Portik Üzeri + 5 Kat
<b>KAKS</b>	Bulunmamaktadır.	<b>EMSAL</b>	Bulunmamaktadır.
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	Kroki	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik
<b>LEJANT</b>	Ticaret alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	14.12.2020-E-38354-115.02.01-1089188
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>			
<b>AÇIKLAMALAR</b>	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 16.03.1971 tarihli Rasimpaşa 1. Etap İmar Planında, Ticaret Alanında kaldığı belirtilmiştir. Bitişik nizam, HMax: Portik Üzeri + 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.		

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan incelemelere göre 02.03.1953 tarih 1209 sayılı imar durumuna istinaden alınan Cilt 3 Sayfa 92 sayılı ruhsat tezkeresi ile işe başlandığı belirtilmiştir. 08.05.1996 tarihli Kadıköy Kaymakamlığı yazısında inşaatın 1954 yılında tamamlandığı belirtilmiştir. 01.11.1996 tarihli İmar Müdürlüğü yazısında 96/12247/2244 sayı ile tasdikli proje ve ekinin gönderildiği belirtilmiştir. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununun Geçici Madde 2- a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar yapı kullanma izin belgesi almış kabul edilmektedir. Bu kanuna istinaden yapı kullanma izin belgesi olduğu kabul edilerek konu mülk yasal süreçlerini tamamlamıştır. 14.12.2020 tarihli basit tadilat izni, 19.01.2021 ve 07.07.2021 tarihli iskele belgesi( basit onarım ve iskele kurulması izinleri) ile basit tadilat izinleri alınmıştır.

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

Konu mülk 29.06.2001 tarihinde kabul edilen yapı denetim kanunundan önce yapılmış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabii olmamıştır.

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

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

## **2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

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 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. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu

özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürülmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kadıköy ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Kadıköy İlçesi, kuzeyden Ümraniye, Ataşehir, doğudan Maltepe, batıdan Üsküdar ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

21 mahalleden oluşan Kadıköy İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 482.713 kişi olarak tespit edilmiştir.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa ve Caferağa mahallerinden oluşmaktadır.

Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakının en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

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

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır. Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'li yıllara kadar muhteşem binası ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu şimdilerde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te şair Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi Göztepe'dedir

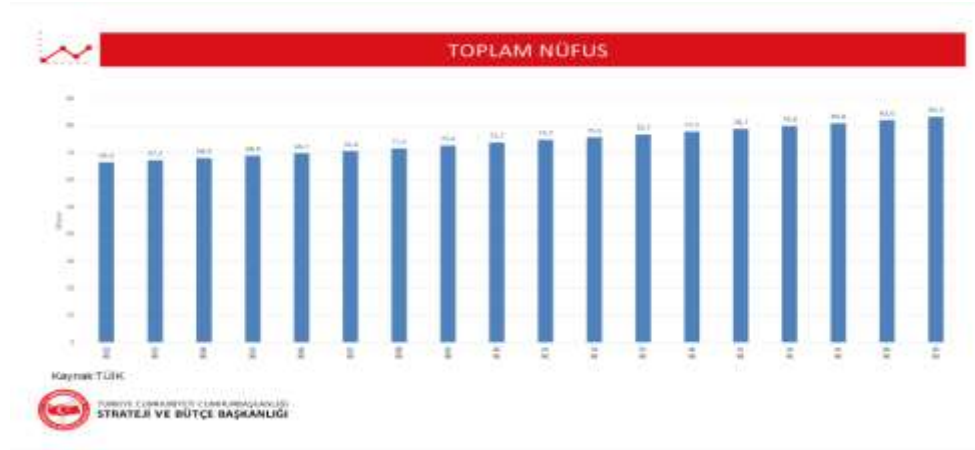
### **3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ**

#### **Demografik Veriler**

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus

içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.

- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuşta hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuşta hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



## Ekonomik Veriler

### Büyüme

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

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



## Enflasyon

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

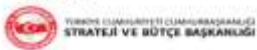
#### TÜFE - Yİ-ÜFE



#### İstihdam

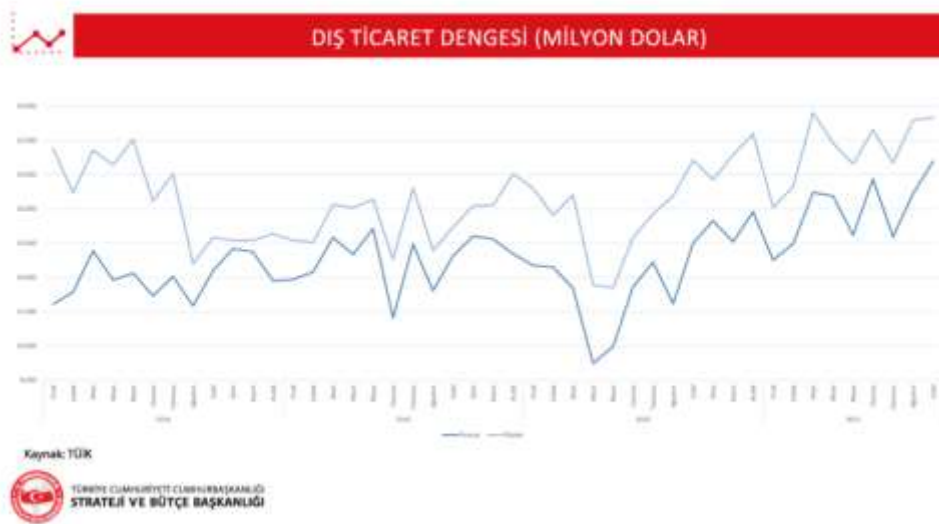
- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam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

#### Temel İşgücü Göstergeleri Eylül 2021



## Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

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



## Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15112021

	15.11.2021					Değişim			
	6.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	25.12.2020 (Yıl Sonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
Ticaret Kredi	16,7	19,6	20,1	18,7	18,5	-14	-160	-109	183
Ticaret Kredi <sup>1</sup>	16,9	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-119	261
Tüketici Kredi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredi <sup>1</sup>	19,1	21,2	22,8	22,9	23,7	-27	-19	243	558
İhtiyaç Kredi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,5	29	13	66	318
İhtiyaç Kredi <sup>1</sup>	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Tagit Kredi	18,6	16,8	21,3	20,3	21,8	143	45	516	317
Konut Kredi	15,6	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-66	-146	166
TL Mevduat <sup>2</sup>	11,9	15,9	17,3	16,7	16,5	-21	-180	-35	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarda TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları göstermektedir. (Akrım, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki veriler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içermektedir.

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

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

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



Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15112021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup>									
15.11.2021						Değişim			
(Milyar TL)	6.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	31.12.2020 (Yılsonu)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
						(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)	(Yüzde)
<b>Toplam Kredi</b>	3.696,8	3.575,9	4.028,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,0
YF <sup>(2)</sup>	1.399,6	1.228,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	8,3	27,7	12,0
YF (USD cinsinde)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
<b>Toplam Mevduat</b>	3.664,6	3.456,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.557,8	1.546,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YF	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YF (USD cinsinde)	240,0	256,5	257,0	255,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: SİDDK  
(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.  
(2) Döviz endekslili krediler TL'den çıkılarak YF'ye eklenmiştir.

### 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

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

Konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 26 Ada 4 Parsel nolu "Kargir Apartman" nitelikli taşınmazdır. Konu mülk 374m2 parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Söğütluçeşme Caddesine cephesi 12m, derinliği 32m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Ticaret Alanı" lejantına sahip olup bitişik nizam, H: Portik Üzeri + 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde 21.08.1996 tarih 96/12247 sayılı rölöve projesine göre bodrum(216m2) + zemin(226m2) + asma(126m2) + 4 normal (202m2 x 4 = 808m2) + 5. normal (143m2) katlı toplam 1519m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca projesine göre ve yerinde ön cephede 26m2, arka cephede 26m2 alanlı iki adet teras bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katta arşiv alanları, kazan dairesi ve koridor bulunmaktadır. Zemin kat servis-müşteri holü, müdür yardımcı odası, ofisler ve lavabo düzeninde, asma katta çalışma alanı düzeninde, 1. normal katta sekreter odası, müdür odası, personel servisi, dahiliye, KBB, nisaiye bölümleri, koridor düzeninde, 2. normal katta fizik tedavi alanları, sauna, oda, kalp damar, cildiye, fizik doktorları bölümleri düzeninde, 3. normal katta göğüs hastalıkları, asabiye, üroloji, göz hastalıkları, çocuk doktorları, dahiliye ve depo bölümleri düzeninde, 4. normal katta röntgen odaları, teknisyen odaları, depolar, odalar ve koridor düzeninde, 5. normal katta laboratuvar bölümleri ve odalar düzenindedir.

Ayrıca dosyasında 15.06.2011 tarihi 6019 sayılı projenin tadilatı olduğu belirtilen Ziraat Bankası Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası Avan Projesi görülmüş olup bu projeye göre Bodrum Kat (329 m2) + Zemin Kat(262 m2) + Ara Sahanlık (59m2)+ 5 Normal Kat(2x241 m2 + 3x 240) + Çatı Katı (71m2) toplam brüt 1923 m2 'dir. Bodrum katta ısı merkezi, arşiv, elektrik odası, kalorifer odası düzeninde, zemin kat mağaza ve atm düzeninde, Normal katlar Ofis ve wc düzeninde, Çatı katı makine dairesi ve teras düzenindedir.

Yerinde yapılan incelemede bina cephe ve çatı kaplamaları ile bina içindeki tüm kaplamaların söküldüğü, kapı ve pencere doğramalarının sökülerek tadilata başlandığı görülmüştür. Bina cephelerine iskele kurulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan incelemelere göre 02.03.1953 tarih 1209 sayılı imar durumuna istinaden alınan Cilt 3 Sayfa 92 sayılı ruhsat tezkeresi ile işe başlandığı belirtilmiştir. 08.05.1996 tarihli Kadıköy Kaymakamlığı yazısında inşaatın 1954 yılında tamamlandığı belirtilmiştir. 01.11.1996 tarihli İmar Müdürlüğü yazısında 96/12247/2244 sayı ile tasdikli proje ve ekinin gönderildiği belirtilmiştir. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununu Geçici Madde 2- a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar yapı kullanma izin belgesi almış kabul edilmektedir. Bu kanuna istinaden yapı kullanma izin belgesi olduğu kabul edilerek konu mülk yasal süreçlerini tamamlamıştır.

14.12.2020 tarihli Yapı Kontrol Müdürlüğü yazısında söz konusu yerde taşıyıcı elemanlara dokunmamak ve yapının ısı koruma şartları bakımından durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanının arttırmamak ve benzeri elemanların tamiri, tüm dekorasyon işleri basit tadillerden olup, ruhsata tabi olmadığı belirtilmiştir, ilgili dilekçeye istinaden boya, badana, zemin kaplama, su ve elektrik tesisatı işleri yapılacağı anlaşılmış ve 90 gün süreyle izin verilmiştir. Ardından 19.01.2021 ve 07.07.2021 tarihlerinde alınan basit onarım ve iskele kurulması izinlerini kapsayan iskele belgeleri alınarak bina cephelerine iskele kurulmuş ve tadilat işi yapıldığı görülmüştür.

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

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

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

Konu mülk İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Osmanağa Mahallesi 26 Ada 4 Parsel nolu Kargir Apartman nitelikli binadır. Yerinde binanın önüne branda çekilmiş olup tadilat yapılmaktadır.

## BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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



### Arsa Emsalleri

**EMSAL 1:** Konu mülke yakın konumda, 219 ada 42 parsel numaralı, Elmalıçeşme Sokak üzerinde, Konut alanı, bitişik nizam, HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahip, 66m<sup>2</sup> alanlı arsa için istenen değer: 2.250.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 34.091-TL/m<sup>2</sup>) (Konum itibariyle ve imar durumu ile düşük şerefliyedir.)  
**Emlak Ofisi** Tel: 0552 899 69 69

**EMSAL 2:** Konu mülk ile aynı ilçede benzer şerefiyede Feneryolu Mahallesi Bağdat Caddesi üzerinde h: 15,50 ticaret + konut imarlı olduğu beyan edilen 2375 m<sup>2</sup> arsa için istenen değer : 170.000.000 TL **Emlak Ofisi** Tel: 0 (542) 252 97 28, (m<sup>2</sup> birim değeri 71.579-TL/m<sup>2</sup>)

### Satılık Bina Emsalleri

**EMSAL 3:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, aynı cadde tarafında, 1168 ada 3 parsel numaralı konu mülkle aynı yapılaşma şartlarına sahip 73 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 35 kapı numaralı 9 katlı 700m<sup>2</sup> alanlı 21-25 yıllık bina için istenen değer: 17.900.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 25.571-TL/m<sup>2</sup>) %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 25.571-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** 0506 103 54 91 ( *Bina değeri : 700 m<sup>2</sup> x2.300 m<sup>2</sup> x 1,35 (Girişimci Karı) = 2.175.000 TL ; Arsa birim değeri : 17.900.000 TL -2.175.000 TL = 15.725.000TL; 15.725.000 TL/ 73 m<sup>2</sup> = 215.411 TL/m<sup>2</sup>*

**EMSAL 4:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 1426 ada 1 parsel numaralı, Söğütlüçeşme Caddesi ve Bayram Yeri Sokak köşesinde, Ticaret alanı, HMax: 18.50m-HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahip, 205m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde yer alan, bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşan, toplam 1064m<sup>2</sup> alanlı bina için istenen değer: 35.000.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 32.895-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 731 26 06

( *Bina değeri : 1064 m<sup>2</sup> x2.300 m<sup>2</sup> x 1,35 (Girişimci Karı) = 3.300.000 TL ; Arsa birim değeri : 35.000.000 TL - 3.300.000 TL =31.700.000 TL/205 m<sup>2</sup> = 154.634 TL/m<sup>2</sup>*

**EMSAL 5:** Konu mülke yakın konumda, 14 ada 11 parsel numaralı 53 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, Arayıcıbaşı Sokak ve Piri Çavuş Sokak üzerinde, bodrum, zemin, 3 normal katlı, toplam 300m<sup>2</sup> alanlı köşe bina için istenen değer: 9.200.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 30.667-TL/m<sup>2</sup>) (Konum itibariyle yürüyüş yolunda olması nedeniyle eş nitelikte kabul edilmiştir. **Emlak Ofisi** Tel: 0533 652 11 57

( *Bina değeri : 300 m<sup>2</sup> x2.300 m<sup>2</sup> x 1,35 (Girişimci Karı) = 930.000 TL ; Arsa birim değeri : 9.200.000 TL- 930.000 TL = 8.270.000 TL/53 m<sup>2</sup> = 156.038 TL/m<sup>2</sup>*

### Kiralık emsaller

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın konumda, zemin, 2 normal kattan oluşan 31-35 yıllık 250m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 40.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 160-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 256 21 47

**EMSAL 7:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 35 ve üzeri yıllık 556m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 65.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 117-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0216 361 32 32

**EMSAL 8:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, zemin, 10 normal kattan oluşan banka veya kurumsal nitelikli firmaya uygun 30 yıllık 800m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 75.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 94-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 224 27 15

**EMSAL 9:** Konu mülke 250 m mesafede daha şerefli bölüme aynı cadde üzerinde aynı cephede köşe konumda 50 m2 bodrum 30 m2 giriş kat toplam 80 m2 dükkan için istenen kira değeri : 35.000 TL (Zemine indirgeme :  $50/4 + 30 = \sim 43$  m<sup>2</sup> ; m<sup>2</sup> birim değeri 814-TL/m<sup>2</sup> ) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 224 27 15

**EMSAL 10:** Konu mülke aynı cadde üzerinde benzer yaşta binada ara katta brüt 100 m2 net 85 m2 1+1 ofis için istenen kira değeri : 3.700 TL (m<sup>2</sup> birim değeri 44-TL/m<sup>2</sup> ) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 069 07 21

**Emsal 11 :** Konu mülke göre daha düşük şerefli Halitağa Caddesinde eski binada giriş katta 40 m2 dükkan için istenen kira değeri : 8.500 TL (m<sup>2</sup> birim değeri : 212-TL/m<sup>2</sup> ) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 224 27 15

**Emsal 12 :** Konu mülk ile aynı cadde üzerinde iş hanında 15 m2 net cameranlı ofis/dükkan için istenen kira değeri : 1.000 TL (m<sup>2</sup> birim değeri : 67-TL/m<sup>2</sup> ) **Emlak Ofisi** Tel: 0552 759 35 38

#### 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 1</b>	2.250.000	66	34.091	95%	0%	-5%	63.153
<b>Emsal 2</b>	170.000.000	2375	71.579	0%	30%	-8%	85.608
<b>Emsal 3</b>	15.725.000	73	215.411	0%	-55%	-10%	87.241
<b>Emsal 4</b>	31.700.000	205	154.634	0%	-11%	-15%	116.981
<b>Emsal 5</b>	8.270.000	53	156.038	0%	-35%	-13%	88.239
						<b>Ortalama</b>	<b>88.245</b>

**\*\*Satılık arsa emsalleri ve bina emsallerinden. Arsa değerlerine ulaşılabilen emsaller dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 88.245 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.**

BİNA PAÇAL BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 3</b>	17.900.000	700	25.571	0%	0%	-10%	23.014
<b>Emsal 4</b>	35.000.000	1064	32.895	0%	-10%	-10%	26.645
<b>Emsal 5</b>	9.200.000	300	30.667	0%	0%	-10%	27.600
						<b>Ortalama</b>	<b>25.753</b>

**\*\*Satılık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama bina paçal birim değeri 25.753 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.**

BİNA KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 6</b>	40.000	250	160	0%	-15%	-15%	116
<b>Emsal 7</b>	65.000	556	117	0%	0%	-10%	105
<b>Emsal 8</b>	75.000	800	94	0%	0%	-5%	89
						<b>Ortalama</b>	<b>103</b>

**\*\*Kiralık bina emsalleri dikkate alınarak ortalama birim değeri 103 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.**

<b>DÜKKAN KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b>							
Emsaller	Fiyatı (TL)	İndirgenmiş Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 9</b>	35.000	43	814	-15%	-30%	-15%	412
<b>Emsal 11</b>	8.500	40	213	55%	-10%	-3%	288

**\*\*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak dükkan kira birim değerinin 288-412 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

<b>OFİS KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI</b>							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Net Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 10</b>	3.700	85	44	0%	0%	-5%	41
<b>Emsal 12</b>	1.000	15	67	0%	-10%	-3%	58

**\*\*Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ofis kira birim değerinin 41-58 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Pazar yaklaşımı sonucunda bina paçal birim değeri 25.753 TL/m2 olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİNA PAÇAL ANALİZ</b>			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
DEĞERİ	1519	25753	39.118.800,00 TL
Yuvarlama			<b>39.120.000,00 TL</b>

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

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

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

yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 1519 m2 olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" de belirtilen 4A sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 1920 TL/m2 kabul edilmiştir.

	<b>ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM FİYATI (TL/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>TUTARI (TL)</b>
<b>ARAZİ DEĞERİ</b>	374	88.245	33.003.630,00
<b>BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ</b> (Yeniden inşa maliyeti)	1519	1920	2.916.480,00
<b>GİRİŞİMCİ KARI (%25)</b>	1519	480	729.120,00
<b>YIPRANMA MİKTARI (%50)</b>	1519	960	- 1.458.240,00
<b>TOPLAM YASAL DEĞER</b>		<b>Yuvarlama</b>	<b>35.190.990,00</b> <b>35.190.000,00</b>

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

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve 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

\*Kadıköy Rıhtımda Osmanağa Mahallesi 28 ada 16 parsel üzerinde 8 katlı betonarme işyeri nitelikli 32 m2 arsa 175m2 kapalı alanlı zemin kat mağaza üst katlar 6 odalı otel olarak kullanılan bina net aylık 25.000-TL kira alınmakta olup taşınmaz için istenen değer : 8.500.000 TL 'dir. Emlak Ofisi : 0 (532) 434 94 64

İstenen değer üzerinden %15 pazarlık payı olacağı dikkate alınarak

**Kapitalizasyon Süresi** : 8.500.000 TL x 0,85 (%15 pazarlık payı) / 25.000 TL = 289 ay olarak hesaplanmıştır.

##### Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak paçal m2 kira birim değeri 103 TL/m2 toplam kira değeri 156.500-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	216	70,60	15.250,00
Zemin Kat	226	350,45	79.200,00
Asma Kat	126	117,45	14.800,00
1. Kat	202	55,95	11.300,00
2. Kat	202	52,96	10.700,00
3. Kat	202	47,52	9.600,00
4. Kat	202	47,03	9.500,00
5. Kat	143	43,00	6.150,00
TOPLAM	1519	103,03	<b>156.500,00</b>

<b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>	289 AY
<b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>	Aylık Kira Bedeli: 156.500,00TL Yıllık Kira Bedeli: 1.878.000,00 TL
<b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	289 Ay x 156.500,00 TL = 45.228.500,00 TL Yuvarlama : 45.225.000 TL

#### 4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

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

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

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

#### 4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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



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

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

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

#### **4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şekli olan ticari bina kullanımının en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “ KARGİR APARTMAN” niteliğinde olup 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 etkideği 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 "KARGİR APARTMAN" niteliğinde bina olup arsa ve arazi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

"Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1. numaralı GYO tebliği

**MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)** (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un Geçici 2.maddesinin (b) bendi kapsamında 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış olması nedeniyle kabul edilmektedir.

Gayrimenkulün “ Bina “ olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde/bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

---

## BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

---

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Rakamla; 35.190.000,00-TL ve Yazıyla; (OTUZBEŞMİLYONYÜZDOKSANBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 35.190.000,00-TL + KDV(%18) 6.334.200,00-TL = 41.524.200,00-TLdir.

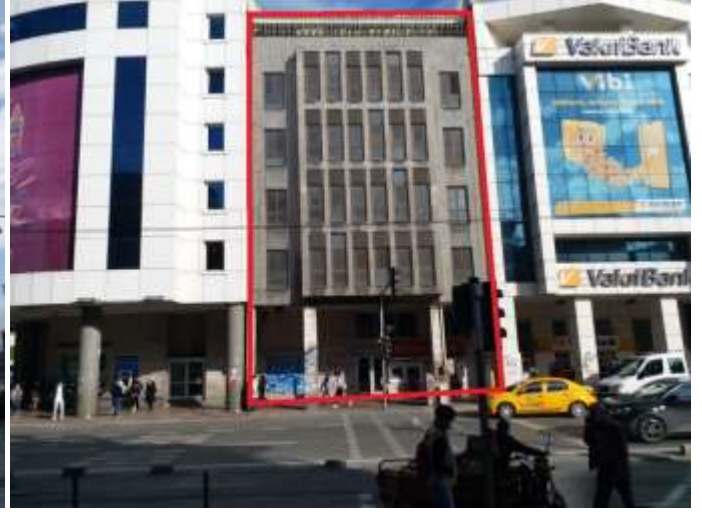
Usd Kurundan Değeri; 2.990.693,92- USD

- 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

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

#### **14. EKLER**

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



**ANA GAYRİMENKUL**



**ANA GAYRİMENKUL**



### ANA GAYRİMENKUL



### İÇ GÖRÜNÜM



### İÇ GÖRÜNÜM



**İÇ BAHÇE**



**ASMA KAT**



**ARA KAT**



**ARA KAT**



**ARA KAT**





**ÇATI KATI**



**MANZARA**



**İMAR PLANI**

## PROJE RESİMLERİ

36/12247

Kadıköy OSMANLIĞI mah. Sığırtıcılar sok. 16 parça 26 ada 4 parsel 1 blok

kapı sayılı yerde mevcut 1 bodrum + 1

çerçeve 5 normal katlı binanın Özel İdarece

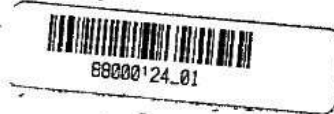
85 1996 tarih 31-186 sayılı yazılarla 1954

tarihinde yapıldığı, bir diğer taraftan sonradan  
1/30 ölçeğinde verildiği ve sonradan  
mevcut durumda olduğu görülmüştür.

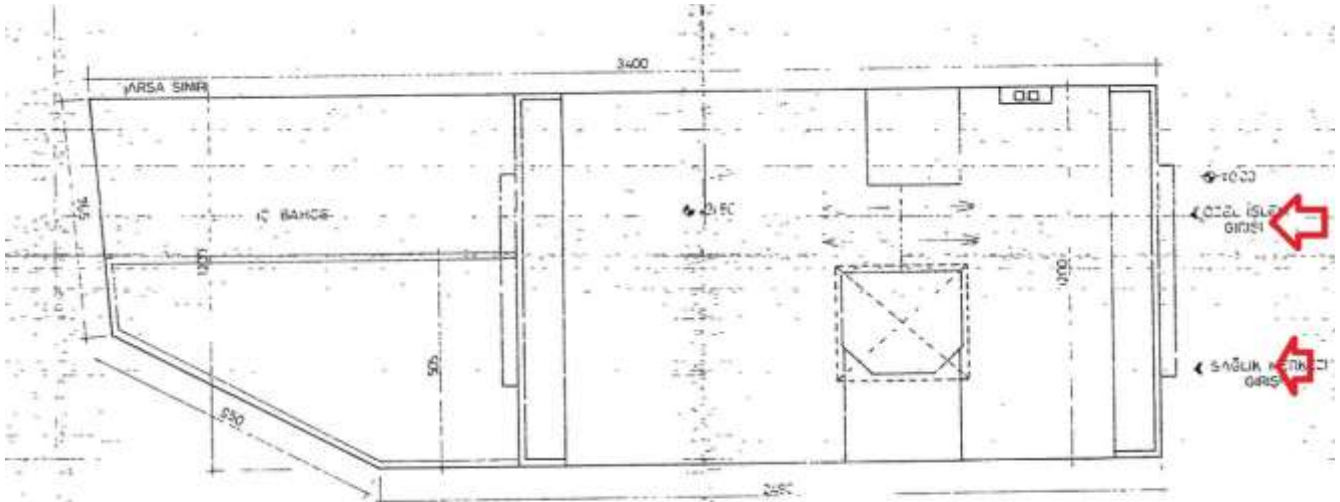
kisim

ÖNDER AKALTAN

Mimar

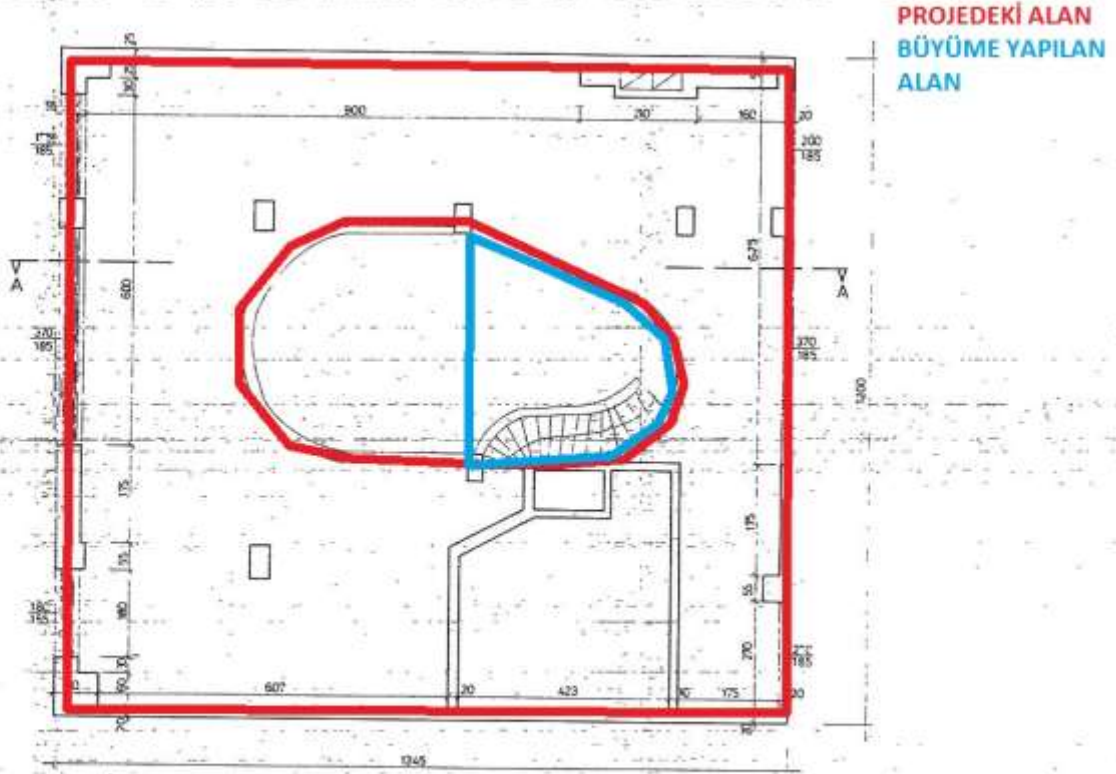


PROJE KAPAĞI ONAY KISMI

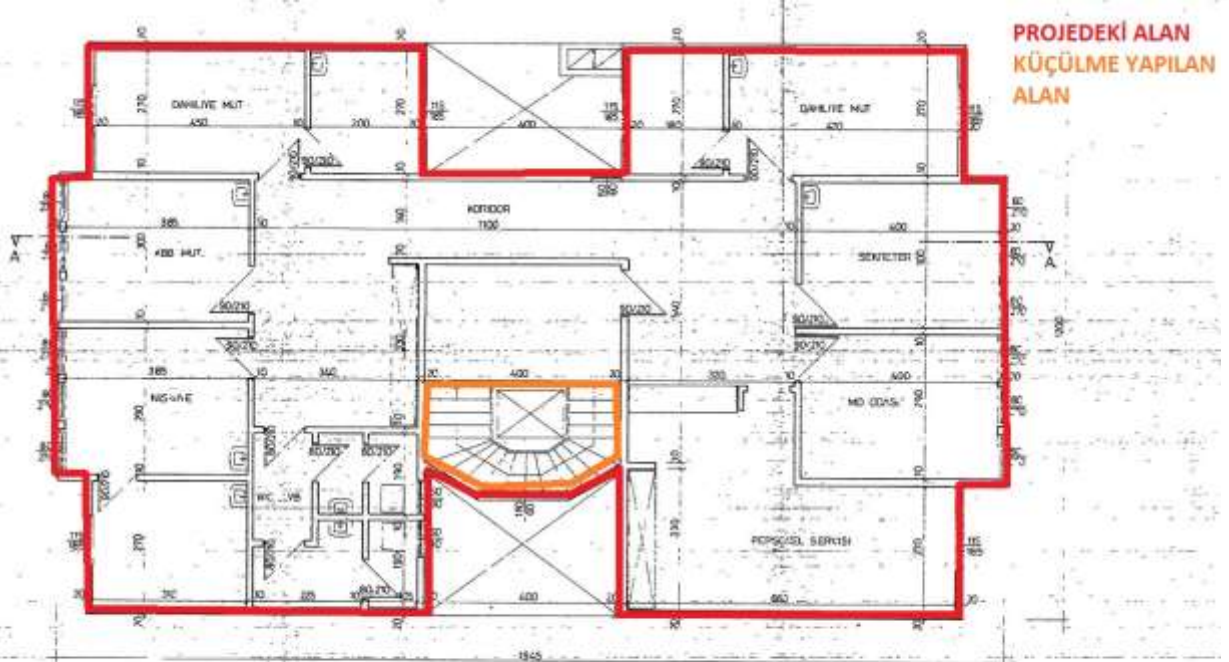


VAZİYET PLANI  
Ö:1/100

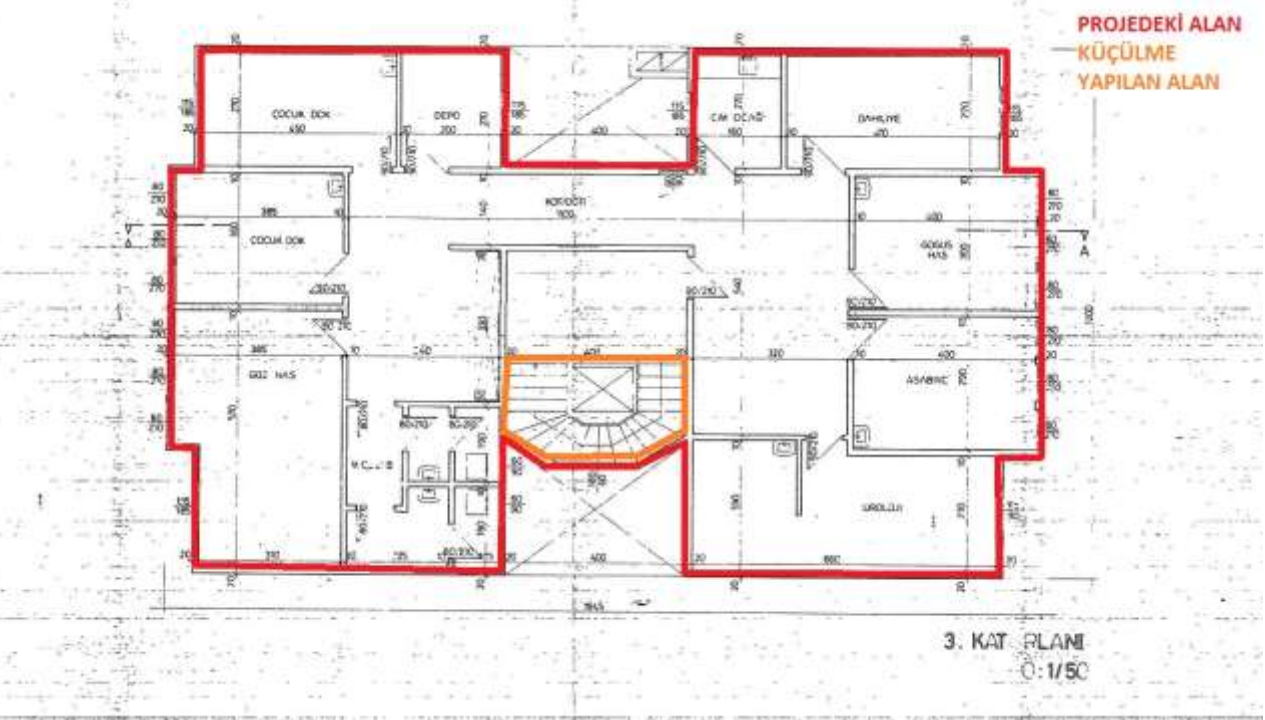
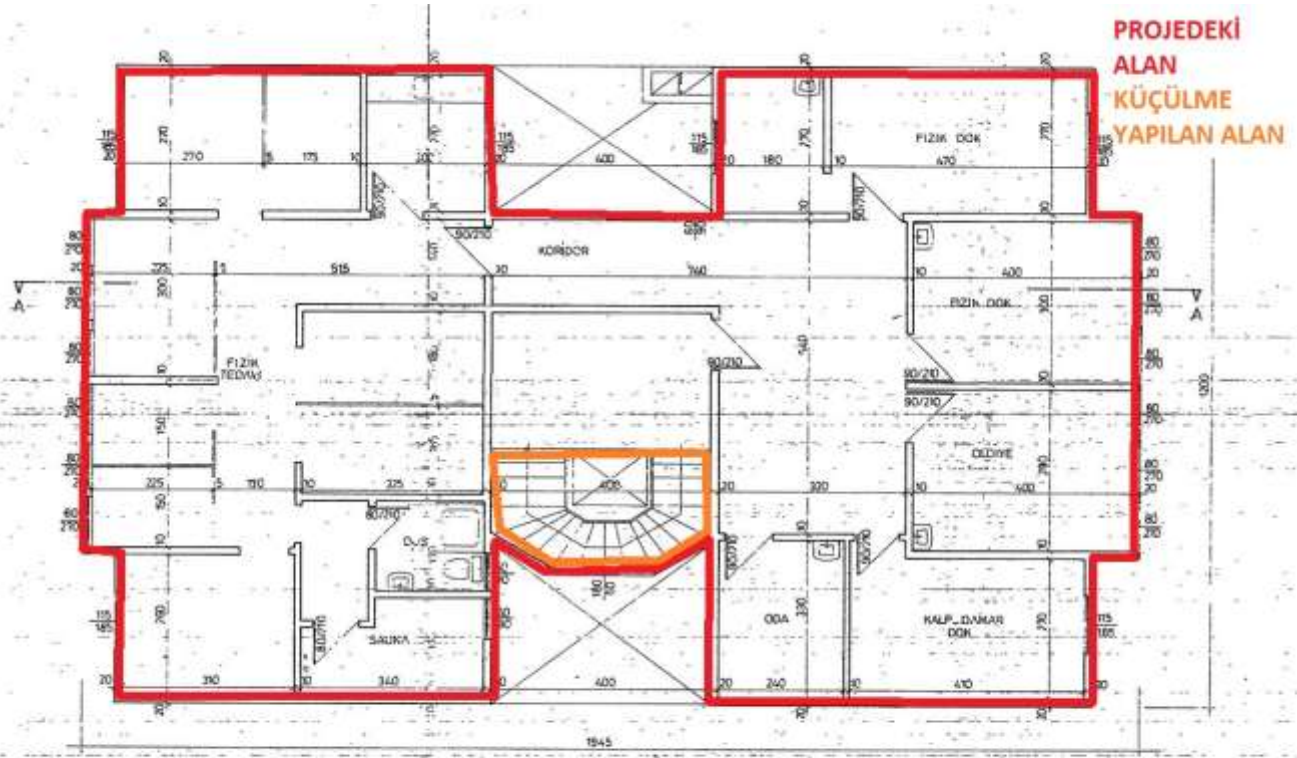


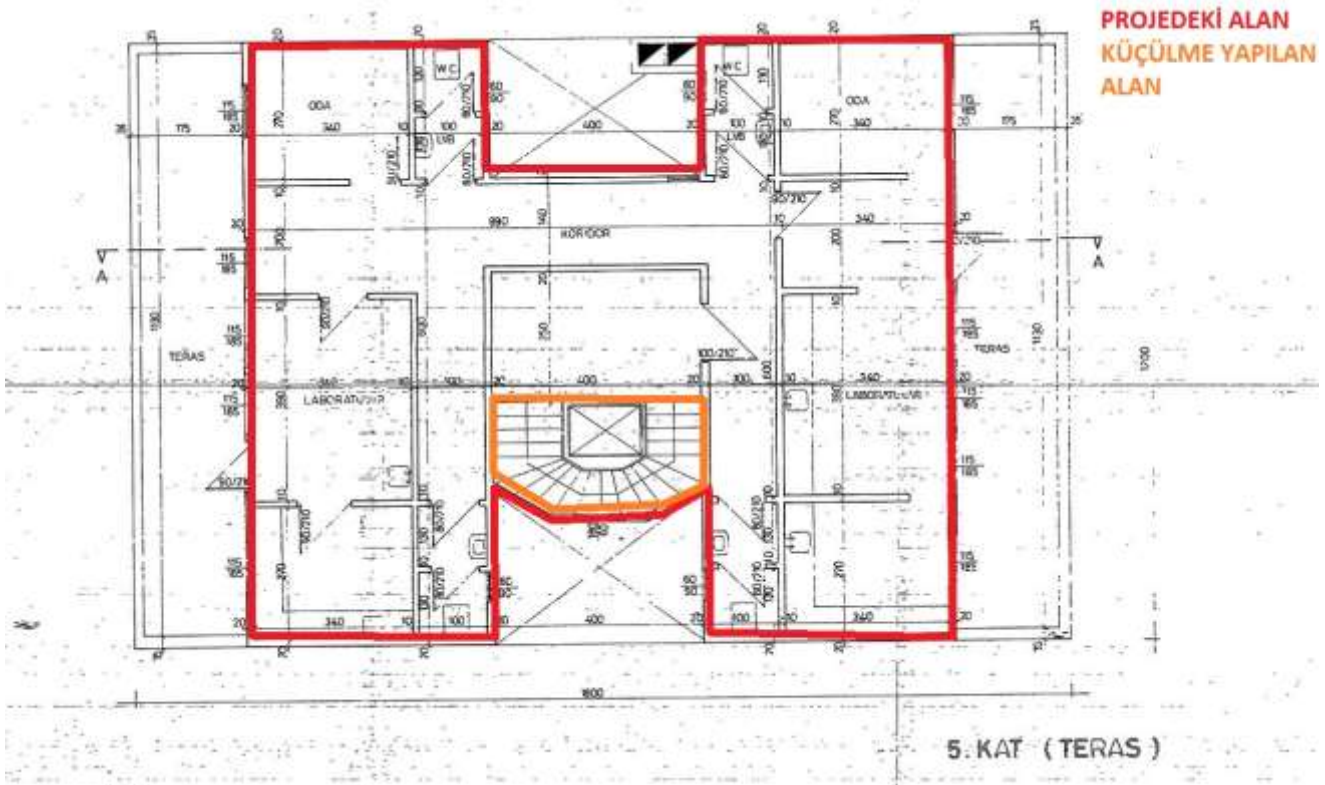
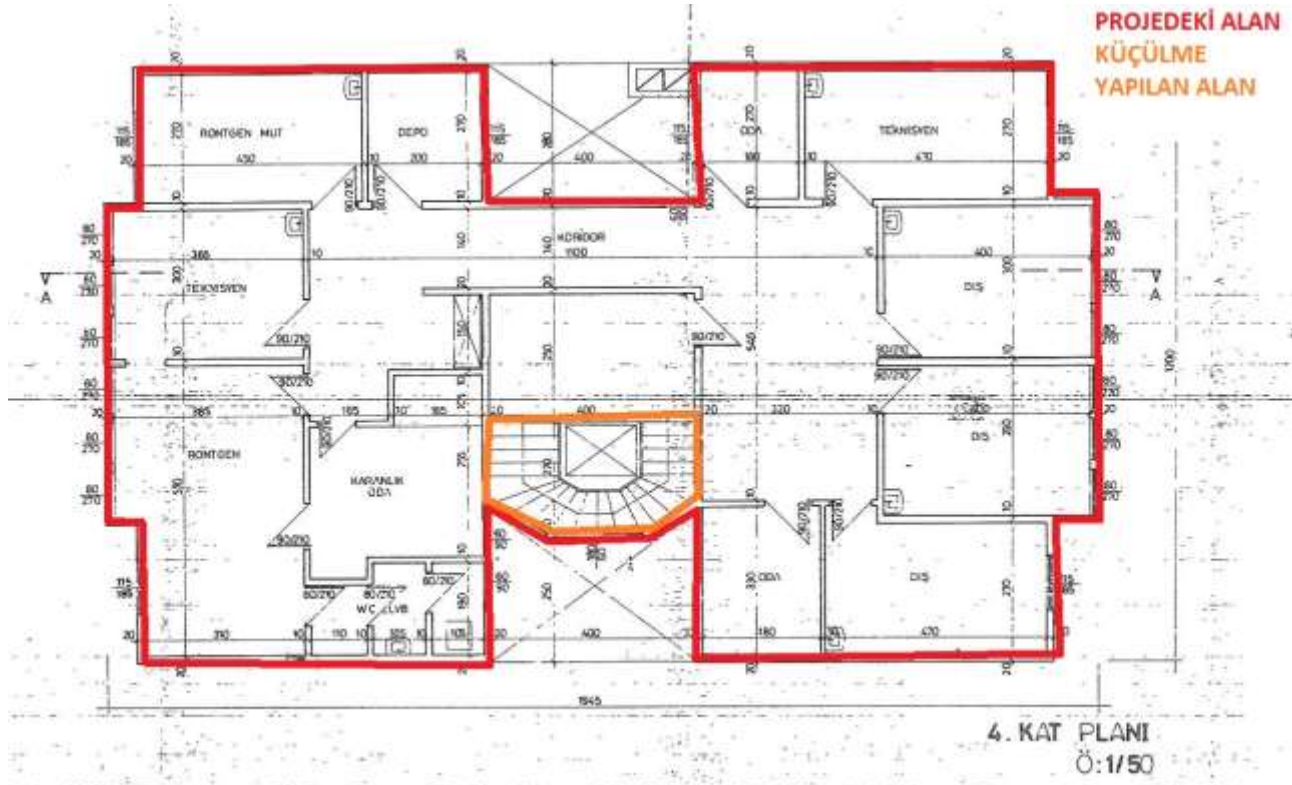


**ASMA KAT PLANI**  
Ö:1/50



**1. KAT PLANI**  
Ö:1/50







0000121.00

**İZMİR İÇİŞLERİ BAKANLIĞI**  
**YEREL İDARELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**Yerel İdarelerin Yerel Oynaklık**  
Halkın Yerel İdarelerin İçerisinde  
İçeriklerinde Yerel ve Yerel Yürürlükte

**10 Nisan 2021**  
**13.15**

Elde edilen (E) ile ilgili olarak  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI'na bir yazı  
gönderilmekte olup, yazıda yer alan  
bilgilerin doğruluğunu teyit etmek üzere  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI'na bir yazı gönderilmektedir.

Diğer ayrıntılar, ekte yer alan  
E) ile ilgili olarak yerel idarelerin  
E) ile ilgili olarak yerel idarelerin  
E) ile ilgili olarak yerel idarelerin

**Akademik**  
Kontrolleri yapılmıştır.

Yerel İdarelerin Yerel Oynaklık  
Halkın Yerel İdarelerin İçerisinde  
İçeriklerinde Yerel ve Yerel Yürürlükte

**45 05 2011 tarihli** kararın  
çerçevesinde...

Yerel İdarelerin Yerel Oynaklık  
Halkın Yerel İdarelerin İçerisinde  
İçeriklerinde Yerel ve Yerel Yürürlükte

**13 Nisan 2021**  
**13.15**

**İsa EBİK**  
İnşaat Mühendisi

PROJE MÜELLİFİNİN						
ADI SOYADI	LM/VE	ODA SİC NO	ODA BEL SİC NO	VERGİ D. VERGİ SİC NO	ADRESİ	İMZA
ALŞAN ÇIRAKOĞLU	Y. MİMAR	27529	34-4365	05818 250059004	Hacıhalil (Kat: 66) Fatihler, Beyoğlu-İSTANBUL	
ÇIRAKOĞLU MİMARLIK LTD						
İSTANBUL İNŞAAT VE İZMİR İÇİŞLERİ BAKANLIĞI						
<b>MİMARİ AVAN PROJE</b>						
<b>ZİRAAT BANKASI GENEL MÜDÜRLÜK EK HİZMET BİNASI</b>						
PROJE SAHİBİNİN						
ADI SOYADI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİC NO			
ZİRAAT BANKASI A.Ş.	İstanbul İncekuyu 1/3 Ziraat BANKASI	İstanbul Vergi Dairesi	25100476			
ARSANIN			YAPININ			
İLİ	İSTANBUL	T. İNŞAAT ALANI	1923.79	MİM. İNŞ. SINIFI		
İLÇESİ	KADIKÖY	KAT ADRESİ	Fatih İncekuyu 1/3 kat	ETA. İNŞ. SINIFI		
MAHALLESİ	DEKİTAĞA	İNŞAAT ÖZGÜLÜ	B A K	MALİYET GRUBU		
BOKAĞI	SÖĞÜTLÜÇİME	KULLANIM AMAÇI	DPİE	MAX. AÇIKLIK		
PAFTA	1B	İNŞAAT SURSİ		MAX. KAT YÜK		
AÇA	3B	PROJE ÖLÇESİ		M. YÜK		
PARSEL	4					

**MİMARİ AVAN PROJE**

Arsa Alanı	<u>374 m<sup>2</sup></u>
Toplam Brüt İnşaat Alanı	Bodrum Kat + Zemin Kat + +2 79 kotu + 1' nci Kat+2'nci kat + 3'uncu Kat + 4' uncu + 5' inci Kat + Makine Dairesi = 328 70 m <sup>2</sup> + 282 35 m <sup>2</sup> + 59 37 m <sup>2</sup> + 240 12 m <sup>2</sup> + 240 77 m <sup>2</sup> + 240 12 m <sup>2</sup> + 240 77 m <sup>2</sup> + 240 12 m <sup>2</sup> + 71 47 m <sup>2</sup> = <u>1923 79 m<sup>2</sup></u>
Toplam Yapı İnşaat Alanı	Bodrum Kat + Zemin Kat + +2 79 kotu + 1' nci Kat+2'nci kat + 3'uncu Kat + 4' uncu + 5' inci Kat + Makine Dairesi = 224 85 m <sup>2</sup> + 36 47 m <sup>2</sup> + 214 12 m <sup>2</sup> + 214 77 m <sup>2</sup> + 214 12 m <sup>2</sup> + +214 77 + 214 12 = <u>1333 22 m<sup>2</sup></u>
Toplam Net İnşaat Alanı	Bodrum Kat + Zemin Kat + +2 79 kotu + 1' nci Kat+2'nci kat + 3'uncu Kat + 4' uncu + 5' inci Kat + Makine Dairesi = 190 70 m <sup>2</sup> + 21 60 m <sup>2</sup> + 189 90 m <sup>2</sup> + 192 81 m <sup>2</sup> + 189 90 m <sup>2</sup> + +192 81 + 189 90 = <u>1167 62 m<sup>2</sup></u>

Siğınak Hesabı Toplam Yapı İnşaat Alanı = 1333 22 m<sup>2</sup> < 1500 m<sup>2</sup>

Siğınak Gerekmez

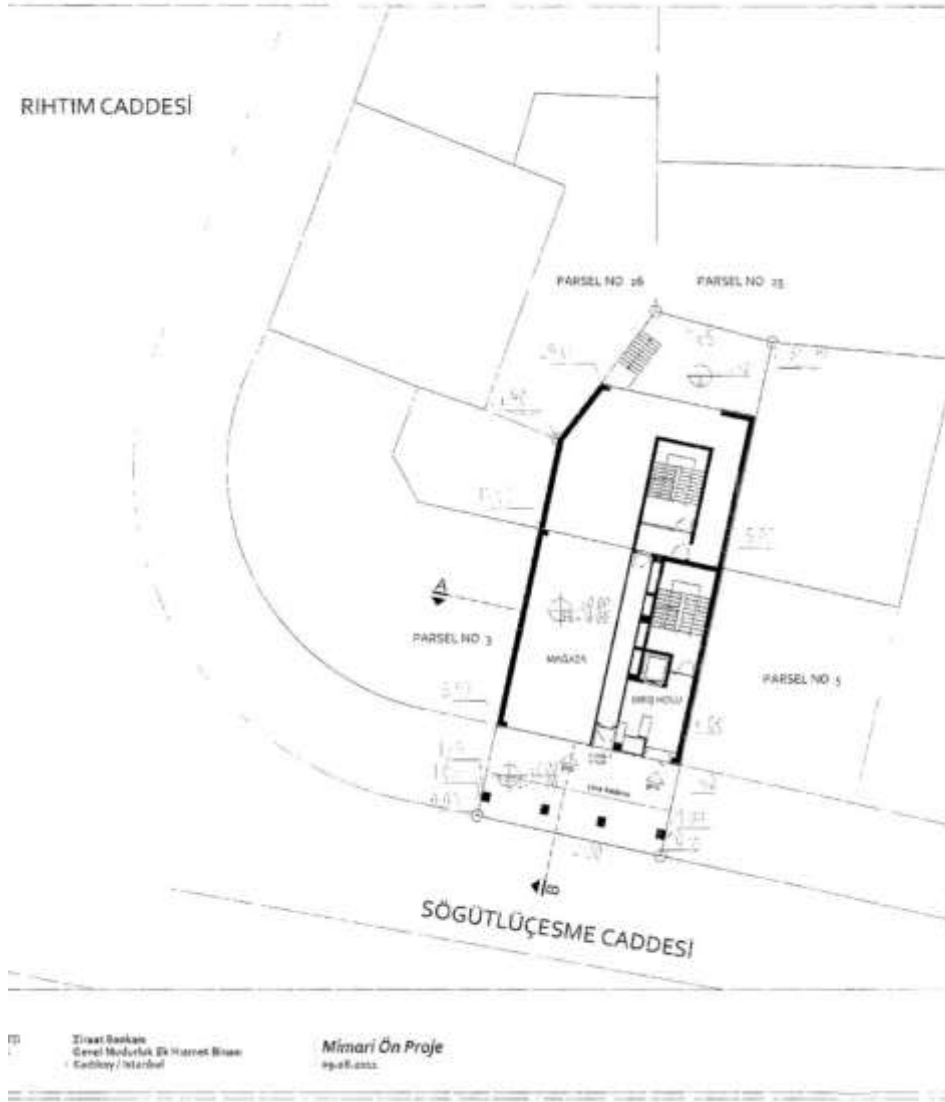
Ağaç Hesabı (Arsa Alanı - Zemin oturumu) / 25 =  
374 m<sup>2</sup> - 288 m<sup>2</sup> / 25 =  
187 58 m<sup>2</sup> / 25 =  
4 32

5 adet ağaç dikilecektir

Otopark Hesabı Toplam Yapı İnşaat Alanı / 30 =  
1333 22 m<sup>2</sup> / 30 = 44 44

45 adet otopark yeri gerekmektedir.

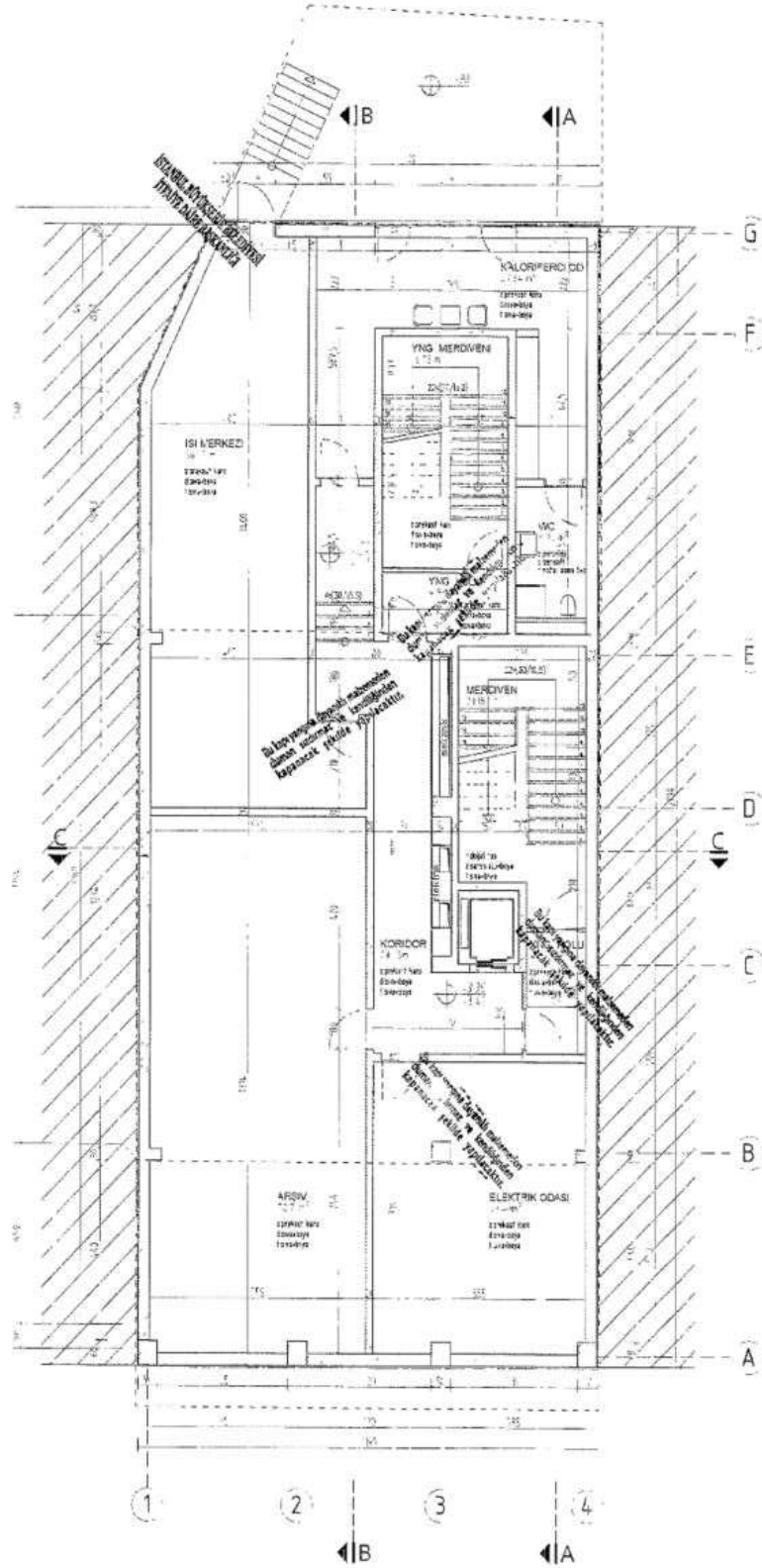




İmarat Bakanlığı  
Genel Müdürlük ve Hizmet Binası  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Mimari Ön Proje  
09.08.2022

**VAZİYET PLANI**

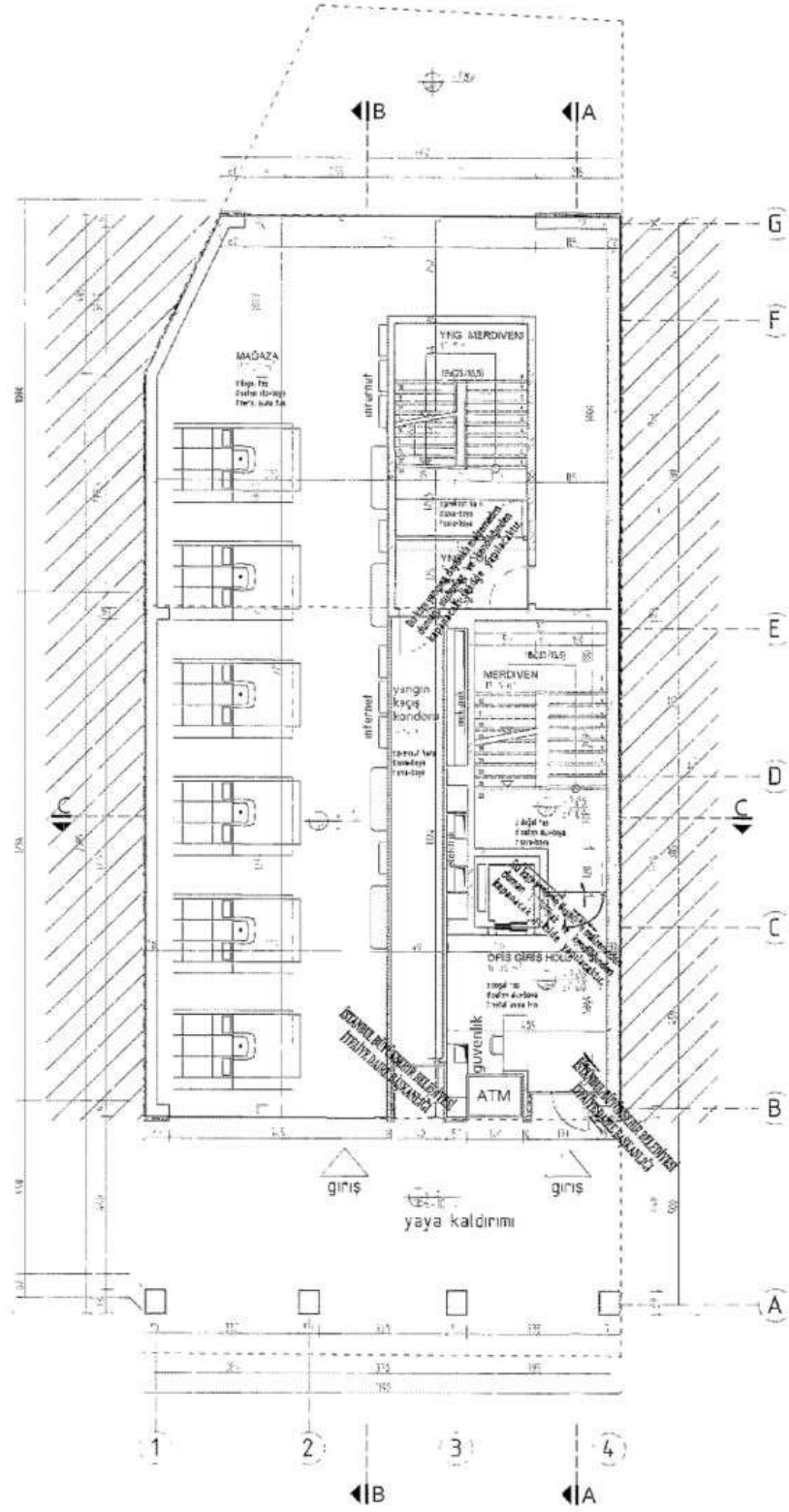


Ziraat Bankası  
Genel Müdürlük EK Hizmet Binası  
Kadıköy / İstanbul

**Mimari Ön Proje**  
09.08.2011

**Bodrum Kat Planı**  
1:100

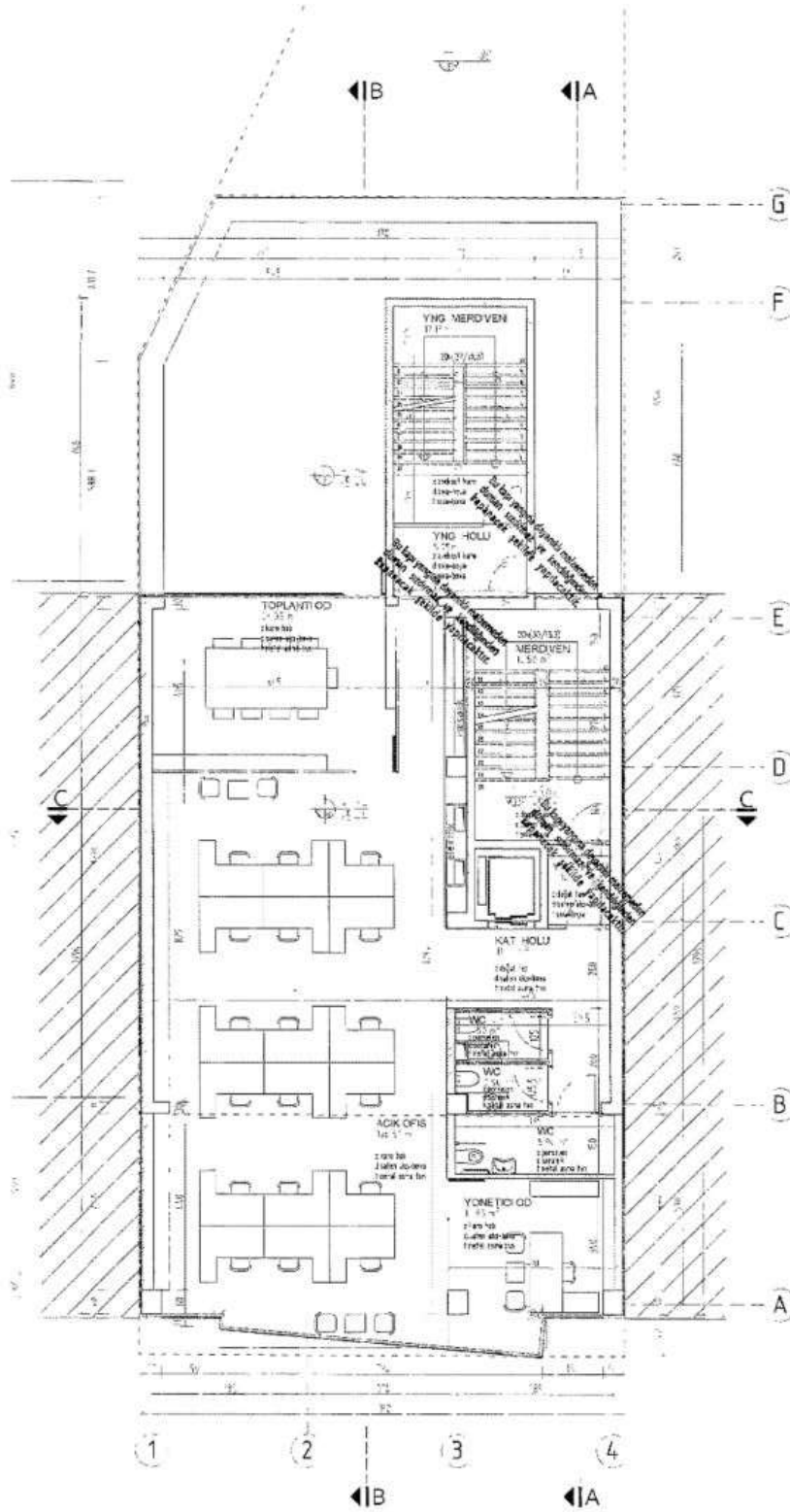
**BODRUM KAT**



Mimari Ön Proje  
09.08.2011

Zemin Kat Planı  
1:100

**ZEMİN KAT**

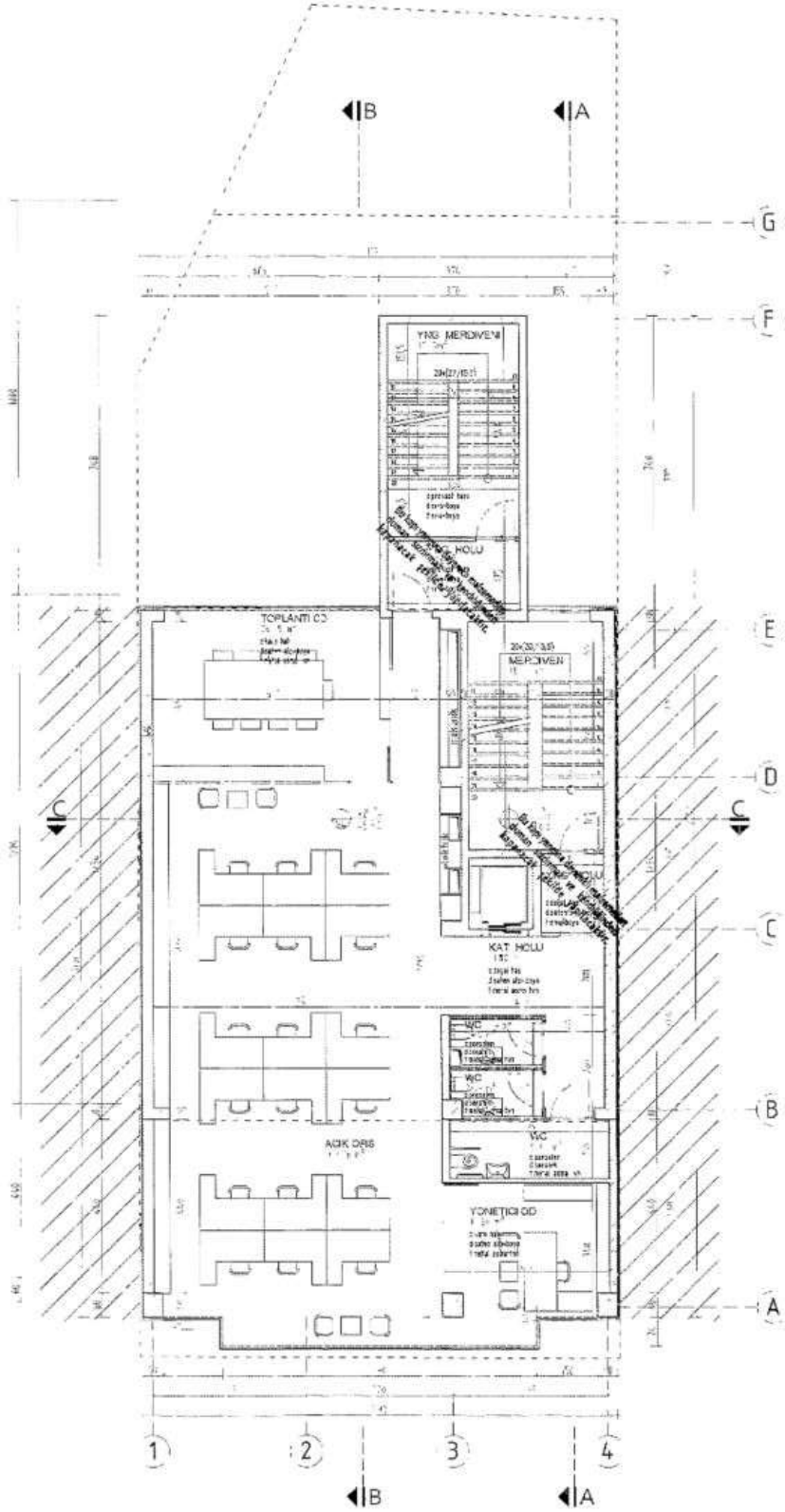


Ziraat Bankası  
Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası  
Kadıköy / İstanbul

**Mimari Ön Proje**  
09.08 2011

1.3 ve 5. Kat Planı  
1:100

### 1.3.5. KAT PLANLARI

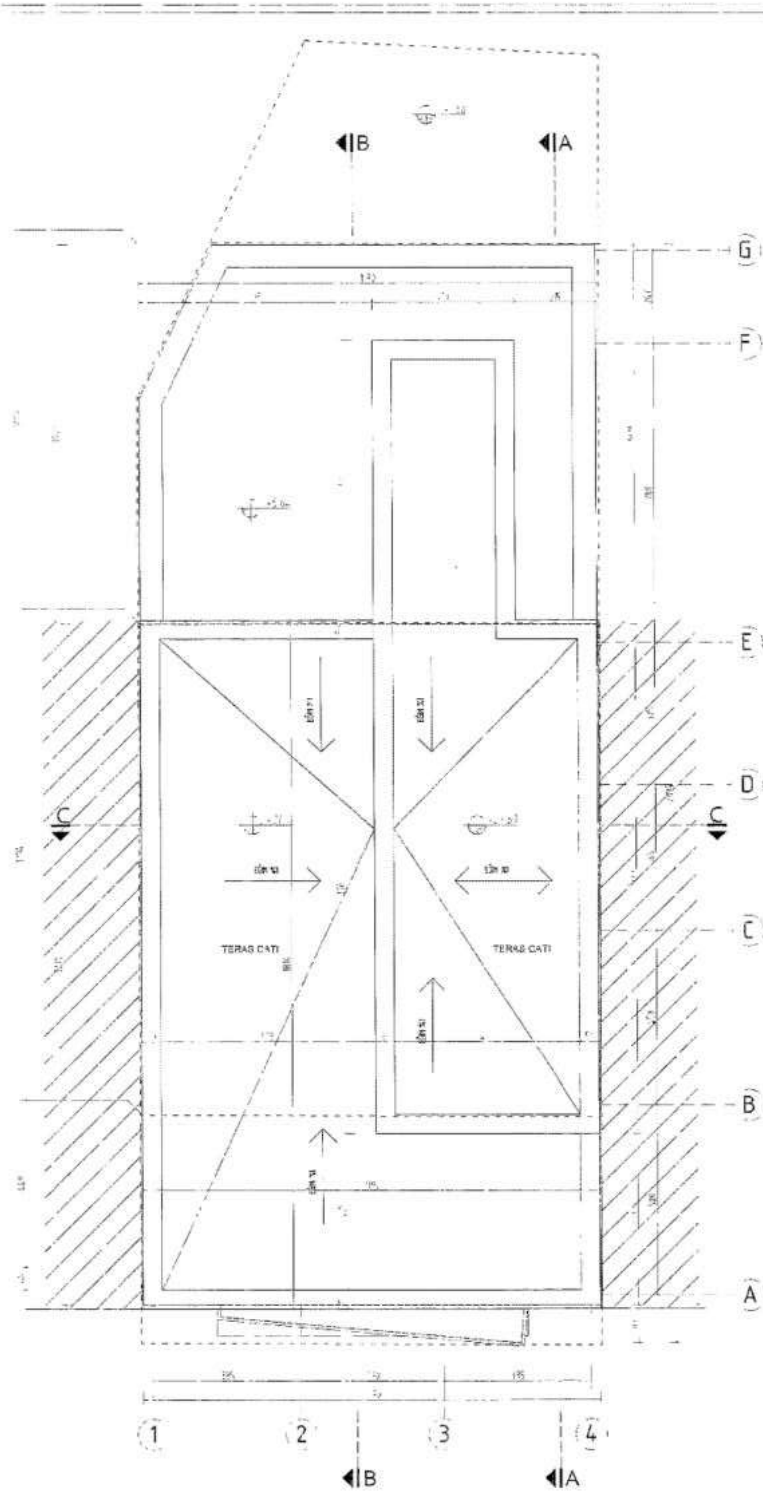


Ziraat Bankası  
Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası  
Kadıköy / İstanbul

**Mimari Ön Proje**  
09.08.2011

2. ve 4. Kat Planı  
1:100

## 2.VE 4. KAT PLANLARI



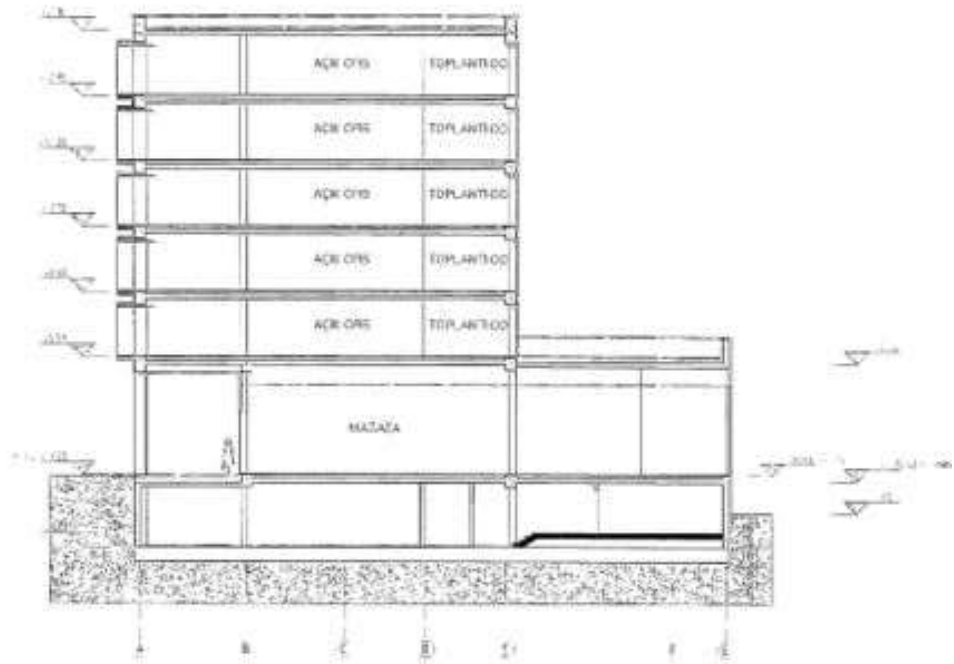
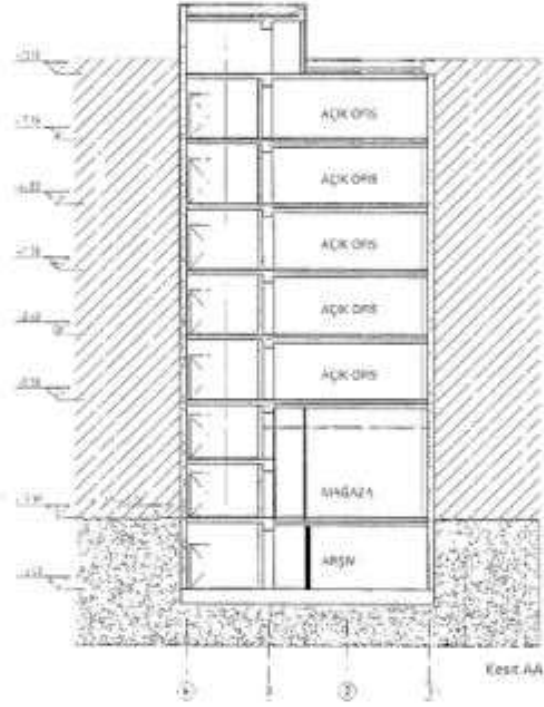
ÇIRAKOĞLU MİMARLIK LTD  
ÇIRAKOĞLU ARCHITECTS

Ziraat Bankası  
Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası  
Kadıköy / İstanbul

**Mimari Ön Proje**  
09.08.2011

Ça  
1/51

**ÇATI KATI(MAKİNE DAİRESİ)**



İSTANBUL  
Emniyet Sandığı

Tesisi: 1868

№ Fen Heyeti

İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR  
MÜDÜRLÜĞÜNE

İstanbul: 1 / 10 / 195 4

1 - H. H. H. H.  
2 - B. S. S. S. S.  
1 - 10. 7. 9  
1 - 10. 7. 9

Sahibi bulunduğumuz Kadıköy Kumluk mevkii Söğütli Çeşme Caddesinde 26 ada 4 parsel sayılı arsamız üzerine Müdürlüğünüzden alınan 2/3/53 tarih 1209 sayılı imar durumuna müsteniden alınan 3 cilt 92 varak sayılı ruhsat tezeresi ile işe başlanılmış ve halende inşaatımız bitmek üzeredir. Şube binamızın zaruri ihtiyacına binsen bahçenin mintehasında bağlı projede görülen şekilde bir müştemilât yapılmasına müsaade verilmesini saygılarımızla rica ederiz.

laf. 3 proje



İSTANBUL EMNİYET SANDIĞI

No: 6338  
h: 1-10-914  
cki: 3

53  
1209

10



T.C.  
VADİFOY KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Özel İdare Müdürlüğü

SAYI :31-186

KONU: Bina kaydı.

İstanbul

08...05/1996

TC ZİRAAT BANKASI MÜDÜRLÜĞÜNE

VADİFOY

İLGİ:07.05.1996 Gün ve 1804-237 sayılı yazı.

Kayıtlarımıza göre Emniyet Sandığına ait Osmanağa Mahallesi,26 ada, 4 parselde olduğu anlaşılan Söğütlüçeşme Cad.1 kapı sayılı kağır apartman ile 1/1 kapı sayılı kağır Banka inşaatının 1954 yılında tamamlanarak,1955 yılından itibaren Banka üç yıl muafiyet, apartman ise 10 yıl muafiyet alarak vergiye bağlandığı kayıtlarımızın tetkikinden anlaşılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Osman YILMAZ

İlçe Özel İdare Müdürü



FAYDEDİLDİ : 8.15.1996
Cevap No. : _____
İz No. : <i>muh</i>

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
KADIKÖY İLÇESİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar İşleri Müdürlüğü

Ruhsat Br.

Sayı : 1936/12247 11/9/2244

...../...../199...

BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İLGİ : 17 Mayıs 1989 gün, 1989/74 sayılı bildiri.

İlgili yazınız gereği olarak, Kadıköy, .....Osmanpaşa..... Mahallesi, .....Seyit Hüseyin cad. ....  
..... Sokak, .....16..... Pafta, .....26..... Ada, .....4..... Parşele ait 96/12247/2244  
sayı ile tasdikli 1 nüsha proje ve ekleri gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

İmar İşleri Müdürü

İMAR  
MÜDÜRLÜĞÜ

1. Kısım - 1996

AYŞE GÖLPINAR  
Mimar  
11/11/1996



İnşaat Yönetimi B.B. - İstanbul

Sayı : 46366 - 2754

İstanbul, 27.10.2016

Konu : Kadıköy Sağlık Binası dış cephesine  
güvenlik ağı yapılması

**T.C.**  
**KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**  
**Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No.2**  
**34722 Kadıköy – İstanbul**

**Tlf : (0216) 542 50 00 / 1336 - Faks : (0216) 414 38 99**


İlgi : İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanlığı'nın 10.10.2016 tarihli e-posta yazısı.

Mülkiyeti Bankamıza ait İstanbul İli Kadıköy İlçesi **Osmanağa Mahallesi Söğütluçeşme Caddesi No. 3** adresinde, tapunun **16 pafta 26 ada 4 parselinde** kayıtlı **kullanım harici olan Kadıköy Sağlık Hizmet Binasının** dış cephe mermer kaplamalarında gözle görülür yer yer çatlamlar oluşmuştur. Hareketli bir merkezde ve yoğun bir yaya trafiği altında bulunan Binamız **cepheğine güvenlik ağı yapılması ve montaj esnasında güvenlik alan oluşturulması için gerekli izin verilmesi hususunu,**

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Ekler :  
1-İlgi Yazı  
2-Fotoğraf

Saygılarımızla  
**T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.**  
Genel Müdürlüğü

  
Metin İZGİ  
Kıdemli Teknik Personel

  
EİLER SİN KUGU  
Mimar

Yazışma Adresi :  
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi No. 4  
(Kadıköy Şubesi Üstü 6.Kat) 34714 Kadıköy / İSTANBUL

İrtibat Tel :  
T : (216) 542 66 00 / 233  
F : (216) 550 78 15  
GSM: (507) 138 13 96



T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : E-68246331-754-799756  
Konu : İnşaat Faaliyetleri Esnasında Gerekli İzinlerin Alınma İşlemleri

14.12.2020

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**

Kadıköy, Sahrayıcedit Mah., Atatürk Cad. No : 48/8-9 Kadıköy-İSTANBUL

İlgi : 27/11/2020 tarihli ve 787495 sayılı dilekçe.

Kadıköy İlçesi,Osmanağa Mahallesi, 16 pafta 26 ada 4 parsel Söğütluçeşme Cad No:3 kapı sayılı yere ait ilgi dilekçe konusu yer incelenmiştir.

İmar Yönetmeliği hükümleri gereğince söz konusu yerde taşıyıcı elemanlara dokunmamak ve yapının ısı koruma şartları bakımından durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanını arttırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek, koşulları ile derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile benzeri elemanların tamirleri, tüm dekorasyon işleri basit tadillerden olup, ruhsata tabi değildir.

İlgi dilekçenizden konu yerde ruhsata tabi olmayan boya badana zemin kaplama su ve elektrik tesisatı işleri yapılacağı anlaşılmış olup,Yapılacak tamirat esnasında çıkacak molozların tarafınızdan Temizlik İşleri Müdürlüğümüze müracaat edilerek kaldırılması gerektiği, aksi takdirde İmar Kanununun 32. 42. ve 40. maddelerine göre işlem yapılacağı, bunun dışında yapacağınız her türlü inşai faaliyetten sorumlu olacağımız ve tamiratın bitmesine müteakip tarafımıza bilgi verilmesini rica ederim.

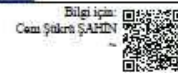
**Not: 3 Nolu Bina 90 Gün Süre verilmesi İçin Düzenlenmiştir.**

Feyza GÜR BAYKARA  
Yapı Kontrol Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:0D0510AC4596 Doküman No: 799756 Belge Doğrulama Adresi:<http://www.kadikoy.bel.tr/ebelgesorgulama>

Hısanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL  
Telefon: 02165425000 dhl.1342(\*) Kp: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: yapı.kontrol@kadikoy.bel.tr internet adresi: www.kadikoy.bel.tr



T.C.  
**KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
Yapı Kontrol Müdürlüğü  
Yapı Denetim Bürosu  
**İSKELE BELGESİ**

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	KAPI NO
16	26	4	3

İskele kurulacak yapının sahibi :ZIRAAT GAYRİMENKUL YAT AŞ  
İskele kurulacak yapının adresi :OSMANAĞA MAH. 16 PAFTA, 26 ADA 4 PARSEL  
Yapılacak işin niteliği :DIŞ CEPHE İSKELE KURULUMU  
Yapının süresi :SÖĞÜTLÜÇEŞME CAD NO:3 (60 GÜN SÜRE)  
İskele hareci :19.01.2021 TARİH VE 463408 SAYILI 14060 TL HARC KESİLMİŞTİR

**TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN**

Adı Soyadı :İDRİS AYTEK ŞAHİN  
Adresi :CEVİZLİDERE MAH GÖKKUŞAĞI CAD NO:31 ÇANKAYA – ANKARA  
Ünvanı :İNŞ MÜH  
Oda Sicil no :74117  
Bel Sicil No :-

**ÜSTLENME SENEDİ.** Ada, parsel, kapı numarası ve adresi yukarıda yazılı yapının basit onarımının süresi içinde yaptıracağım. Bu basit onarımdan ve iskele kurulması ile sökülmesinden her türlü sorumluluğu sonuçlarıyla birlikte üstleniyorum.

Teknik Uygulama Sorumlusu

Tarih İmza

İş Bu belge, yukarıda adresi, niteliği ve teknik uygulama sorumlusu yazılı yapıda İmar Yönetmeliğinin 14.01. maddesine giren işler yapılmak üzere iskele için verilmiştir.

YEZDAN GÜL  
Mühendis

KEMAL HİSMAN

Büro Sorumlusu

19.01.2021



**RESMİ YAZI**

T.C.  
**KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
Yapı Kontrol Müdürlüğü  
Yapı Denetim Bürosu  
**İSKELE BELGESİ**

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	KAPI NO
16	26	4	3

İskele kurulacak yapının sahibi :ZİRAAT GAYRİMENKUL YAT AŞ  
İskele kurulacak yapının adresi :OSMANAĞA MAH 16 PAFTA, 26 ADA 4 PARSEL  
Yapılacak işin niteliği :DIŞ CEPHE İSKELE KURULUMU  
Yapının süresi :SÖĞÜTLÜÇEŞME CAD NO:3 (60 GÜN SÜRE)  
İskele harcı :23.03.2021 TARİH VE 486973 SAYILI 14060 TL HARC KESİLMİŞTİR

**TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN**

Adı Soyadı :İDRİŞ AYTEK ŞAHİN  
Adresi :CEVİZLİDERE MAH GÖKKUŞAĞI CAD SOK NO:31 ÇANKAYA-ANKARA  
Ünvanı :İNŞ MÜH  
Oda Sicil no :74117  
Bel Sicil No :-

**ÜSTLENME SENEDİ.** Ada, parsel, kapı numarası ve adresi yukarıda yazılı yapının basit onarımının süresi içinde yaptıracağım. Bu basit onarımdan ve iskele kurulması ile sökülmesinden her türlü sorumluluğu sonuçlarıyla birlikte üstleniyorum.

Teknik Uygulama Sorumlusu  
Tarih imza

*(Handwritten signature)*

İş Bu belge, yukarıda adresi, niteliği ve teknik uygulama sorumlusu yazılı yapıda İmar Yönetmeliğinin 14.01. maddesine giren işler yapılmak üzere iskele için verilmiştir.

YEZDAN BÜL

Mühendis

06/07/2021

KEMLA HIŞMAN

Büro Sorumlusu

*(Handwritten signature)*  
06.07.2021



**RESMİ YAZI**



T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-1089188  
Konu : Yazılı İmar Durumu Verilmesi

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE  
Sahrayıcedit Mah., Atatürk Cad. No : 48/8-9  
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : a) Plan ve Proje Müdürlüğünün 09/07/2021 tarihli ve E-85812958-622.03-997305 sayılı yazısı.  
b) 18/10/2021 tarihli ve 1087552 sayılı yazımız.

İlgi(b) yazıya konu; Kadıköy- Caddebostan Mahallesi, 103 pafta, 1106 ada, 162 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre maxKAKS:1.50, Sosyo-Kültürel Tesis Alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ancak 3194 sayılı yasanın geçici 20. maddesi gereği 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parsellerde uygulama yapılamayacak olup gerekli imar planı değişikliğinin 1 Temmuz 2021 tarihine kadar tamamlanması gerektiği belirtilmektedir. 1 Temmuz 2021 tarih itibarıyla yapılacak uygulamaya esas görüş Plan ve Proje Müdürlüğü'ne sorulmuş ve ilgi(a) yazı tarafımıza iletilmiştir.

İlgi(a) yazıda " 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 8.b maddesinde imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulması ile yapılan bazı değişiklikler doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliklerinde kat yüksekliği belirlenmeyen ve H.Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlara kat sınırlamasının getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Kadıköy Belediye Meclisine sunulmuş, Kadıköy Belediye Meclisininin 07.06.2021 tarih ve 2021/59 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişikliklerinde yükseklik sınırlamasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasalarda ilgili maddelerine göre karar alınmak üzere gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir." denilmektedir. Söz konusu plan tadilatı kesinleştikten sonra konu parselde imar durumu belgesi düzenlenebilecektir.

İlgi(b) yazıya konu; Kadıköy-Fikirtepe Mahallesi, 260 pafta, 3410 ada, 3 parsel, 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığından ilgi yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne cevaplanması gerekmektedir.

İlgi(b) yazıya konu; Kadıköy-Osmanağa Mahallesi, 16 pafta, 26 ada, 4 parsel; 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1.Etap İmar Planında H:Portik Üzeri+5 Kat, Bitişik Nizam, Ticaret Alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bihterin GÜVEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: 26 ada, 4 parsel İmar Planı Örneği

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:0C0510AC3F06 Doküman No:1089188 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys>  
Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:3 Kadıköy-İSTANBUL  
Telefon: 02163425000 dhl 1345(\*) Kp: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: <http://www.kadikoy.bel.tr>





T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-622.03-867799  
Konu :26 ada 4 parsel

YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Müdürlüğü'nün 30/01/2021 tarihli ve 19886 sayılı yazısı.  
b) 09/02/2021 tarihli ve 864483 sayılı Ruhsat Bürosu yazısı.


İlgi yazıya konu Kadıköy - Osmanağa Mahallesi, 16 pafta, 26 ada, 4 parsel; 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1.Etap İmar Planında H:Portik Üzeri+5 Kat, "Bitişik Nizam" Ticaret Alanında kalmaktadır. İlgi b) yazı yazımız ekindedir.  
Bilgilerinize ve diğer hususlarda gereğini arz ederim.

İsmet Bihterin GÜVEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:  
1- Plan Örneği  
2- Ruhsat Bürosu yazısı

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:0D0510ACD13A Doküman No:867799 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nakya.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys>  
Hırsanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL  
Telefon: 02165425000 dhi 1345(\*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: imar.mudurlugu@kadikoy.bel.tr internet  
adresi: www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:   
Nurain Fulya KOÇ

1/1

**RESMİ İMAR DURUMU**



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:11



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	26/4
Taşınmaz Kimlik No:	21237286	AT Yüzölçümü(m2):	374.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANAĞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1754	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	PİLANDA _C_ HARFİLE GÖSTERİLEN PORTİKLİ KISMINDA ZEMİNDEN İTİBAREN 5.5 BEŞBUÇUK METRE İRTİFAINA KADAR İNŞAAT YAPILMAMAK VE BU SAHADADA UMUMA MAHSUS MURUR HAKKI VARDIR 10.10.1944 T. 2045 Y.( Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) - 10-10-1944 00:00 - 2045	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

528401327	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	374.00	374.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	-
-----------	--	---	-----	--------	--------	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 69QdRN4N7j kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy:	OSMANAĞA		
	Mevki:			
	Ada:	26	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	374,00 m <sup>2</sup>	Cilt/Sayfa No:	9 - 1754
	Niteligi:	KARGIR APARTMAN		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	374,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edirne Nedeni:	İşlem Bedeli:
	21237286	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması	28.213.000,00
Kopum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:	
	10/07/2020 - 22665	Veriliş Tarihi: 10/07/2020 Ahmet TAŞKINER Tapu Müdürü V.	

*Mülkiyetin diğerdeki ayrı ve şahsi haklar ile çürü ve baltarmaları için tapu siciline müdahale 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 mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

*Doruk Karşı*

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

*F. Aydoğdu*

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. **428**  
**Konu** : İzin yazısı.

**6555**

**25/5/2009**

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

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı ile 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