

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



PROJE DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
30.12.2016

Rapor No:
2016A980

**ZİRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL FİNANS
MERKEZİ OFİS PROJESİ**

**ÜMRANİYE /
İSTANBUL**

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için 30.12.2016 tarihinde 2016A980 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Site Mahalle, İstanbul Finans Merkezi, 3328 ada, 3 no'lu parsel Ümraniye / İSTANBUL.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Hafriyat çalışmaları tamamlanmış Ziraat GYO A.Ş.'ye ait proje.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel no'lu, "Arsa" nitelikli, 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkul.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında;

- "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.
- KAKS:2,85
- H: Serbest

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

643.290.000,00 TL

(Altyüz kırküçmilyonikiyüzdoksanbin.-Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

759.082.200.- TL

(Yediyüzellidokuzmilyonseksenikibinikiyüz.-Türk Lirası)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Seda GÜLER

Doğuscan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402893

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI	9
2.1 Değerleme Yöntemleri	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	12
3.1 Demografik Veriler	12
3.2 Ekonomik Veriler	13
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	21
4.4 Projeyle İlgili Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	21
BÖLÜM 5	23
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	26
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	28
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
BÖLÜM 6	30
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	30
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	30
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	30
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	30
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	37
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	37
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	37
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi	37

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	41
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	41
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	41
BÖLÜM 7	44
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	44
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
BÖLÜM 8	47
SONUÇ	47
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
8.2 Nihai Değer Takdiri	47
BÖLÜM 9	49
EKLER	49

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

5

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016A980 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 3 parsel no'lu "Arsa" nitelikli 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip; "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkulün, 30.12.2016 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında halka arzı düşünülen gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Doğuşcan İGDIR (404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Seda GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.12.2016 tarihli 3085 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 07.12.2016 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasının kapsamında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde düzenlenmiş raporlar aşağıdaki belirtilmiştir.

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	16.08.2013	13.06.2016
Rapor Numarası	2013A634	2016REV63
Raporu Hazırlayanlar	Ozan KOLCUOĞLU Hüsnüye BOZTUNÇ	Esra Neşeli Ozan KOLCUOĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	516.710.000	643.000.000

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

*GİZLİDİR

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul | İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:48, Kat:8-9, Kozyatağı / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 2 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumu yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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 bilmese 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 3 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

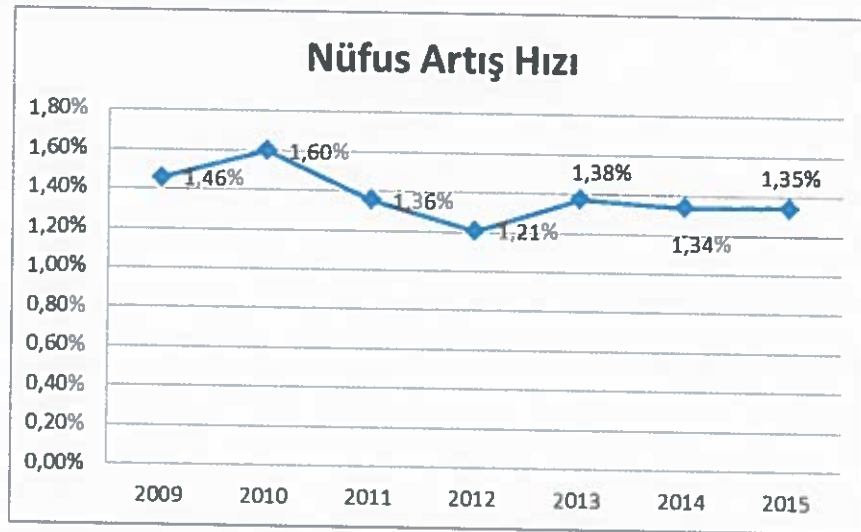
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550’dir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

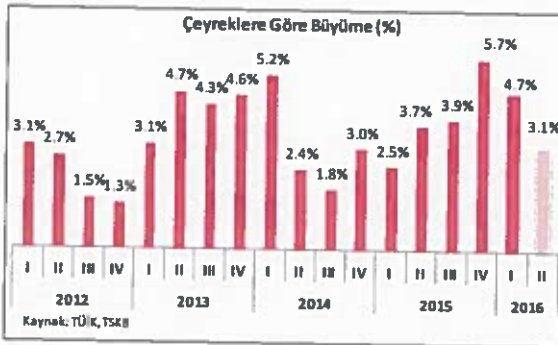
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

3.2 Ekonomik Veriler¹

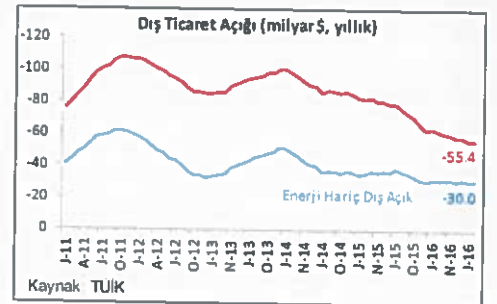
Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracağını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüşle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13

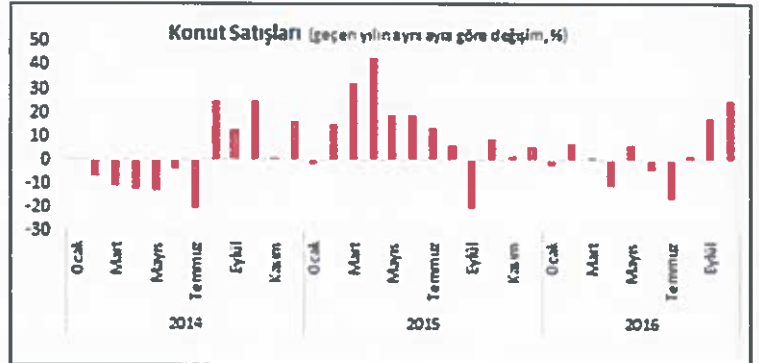
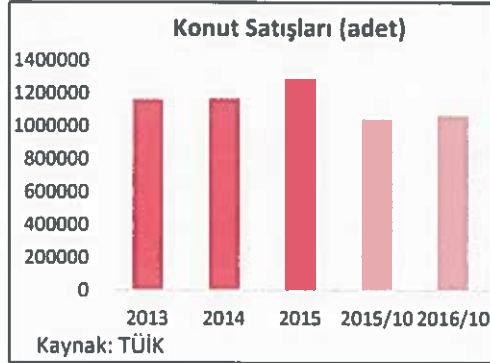


¹ TSKB A.Ş.

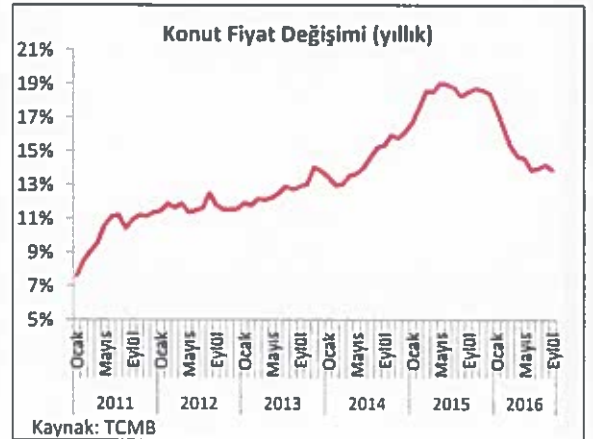
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

düşüşle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.

Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılar konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüşle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Küçükbakkalköy
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	3328
Parsel No	3
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü**	27.195,50 m ²
Sahibi - Hissesi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 29.12.2016 ve 03.01.2017 tarihli onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidatlar bulunmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)					
Zemin Tipi	: Arazi Tapınmaz	Ada/Parsel	: 3328/3		
Zemin No	: 79487693	Yüzölçümü	: 27.195,50 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ara Tap. Niteliği	: ARSA		
Korum Adı	: Önermeye TM				
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah.				
Mevkii					
Çift / Sayfa No	: 1 / 4*				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK					
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehri - Tarih - Yev.	
Beyan	Diğer (Konusu: TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. (TSKİİ) adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir) Tarih: 20/10/2016 Sayı: 42293 (Başlama Tarih: 24/10/2016, Bitiş Tarih: 24/10/2016 - Sıra:)	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	24/10/2016 - 30774	Diğer Değerleme Tesisi-24/10/2016-30774	
Beyan	Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir) Tarih: 20/10/2016 (Başlama Tarih: 24/10/2016, Bitiş Tarih: 24/10/2016 - Sıra:)	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	24/10/2016 - 30774	Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulması-08/11/2016-32798	
Rehin	Diğer (Konusu: Şirketin (Beyan) ile Aynı Sermaye Konulması) Tarih: 01/11/2016 Sayı: 310313 (Başlama Tarih: 01/11/2016, Bitiş Tarih: 01/11/2016 - Sıra:)	İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	01/11/2016 - 32259	Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulması-08/11/2016-32798	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Alınaklar	Etilerle Şehri - Tarih - Yev.
3328/3	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	TAH	27.195,50	İmarat Vakfı (TSM) - 25/12/2012 - 34451	Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulması - 08/11/2016 - 32798
5/3/1	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehri - Tarih - Yev.	
Şehir	Konu: Hemen - ATATÜRK BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI - MALİ İZMİTLER MÜDÜRLÜĞÜ'ne 22/01/2015 tarih 334/1188788/1252 sayılı Harç Yazısı sayılı yazı ile Harç: 1347234 62 TL (Alınaklar) ATATÜRK BELEDİYESİ - MALİ İZMİTLER MÜDÜRLÜĞÜ		30.01/2016 - 2890	Konu: Harçların Terkini-08/02/2015-4015	
36147658	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAH	27.195,50	Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulması - 08/11/2016 - 32798	

* Tesis edilen şehirler ve beyanlar sahipleri elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi: 29.12.2016 13:24

Raporlayan: İK45362
Enes URTAC
Kaydına Uygunluk
29.12.2016

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/ Malikler için Detaylı - Şili var)				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 3328.3	
Zemin No	: 79629993	Yerleşim	: 27.143.50 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAN	Ana Tap. Sicil No	: ARSA	
Konum Adı	: Uzunçayırı E31			
Mahalle / Köy Adı	: KÜLTÜRBAĞCAKÖY MAH.			
Mevki	: 2			
Çizim / Sayfa No	: 1 / 47			
Kayıt Durum	: Aktif			

* Teslim edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportörün: 1843813
Mustafa SARILAR
Kaydın Uygundur
03.11.2017

TSKB
İSTANBUL
MÜHÜR

Rapor Yürürlük Tarihi: 03.11.2017 14:07

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu taşınmaza ait 29.12.2016 tarihli pasif kayıtların yer aldığı taksit belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti 25.12.2012 tarih ve 34454 yevmiye no ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken taşınmazın tam hissesi "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" sebebiyle 08.11.2016 tarih ve 32798 yevmiye no ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.
- Diğer (Konusu: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TSKB) adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir. Tarih: 20.10.2016 sayı: 42293 (Başlama Tarih: 24.10.2016, Bitiş Tarih: 24.10.2016 – Süre) (Malik/Lehdar: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.) (24.10.2016 tarih ve 30774 yevmiye no ile) şerhi bulunmaktadır ancak ilgili şerhin sehven konulduğu düşünülmekte olup aynı tarih ve yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 29.01.2015 tarih ve 2890 yevmiye no ile Ataşehir Belediyesi – Mali Hizmetler Müdürlüğü lehine Kamu Hacı bulunmakta iken 09.02.2015 tarih ve 4015 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir. Tarih: 20.10.2016 sayı: 42293 (Başlama Tarih: 24.10.2016, Bitiş Tarih: 24.10.2016 – Süre) (Malik/Lehdar: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.) (24.10.2016 tarih ve 30774 yevmiye no ile) 08.11.2016 tarih ve 32798 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi esası ile aynı sermaye konulması) Tarih: 01.11.2016 sayı: 210315 (Başlama Tarih: 03.11.2016, Bitiş Tarih: 03.11.2016 – Süre) (03.11.2016 tarih ve 32259 yevmiye no ile) 08.11.2016 tarih ve 32798 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 21.12.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve ekte sunulan 16.03.2016 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu parselde ait bilgiler aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" (T3) lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

- "KAKS:2,85
- H: Serbest

Plan Notları:

- Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
- T1 Ticaret alanı dışında planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
- Ticaret alanlarında, aynı mülkiyette olmak, emsal inşaat alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
- T2, T3 alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir.
- T3 Ticaret alanlarında, E:2,85 ve H: Serbesttir. Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark, v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C.
ÖMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154 754-[2010/1124]-4790-2645040
Konu : İmar Durumu

16.07.2016

60/ 129 69

SAYIN: TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ZİRAAT BANKASI A.Ş.
(Eski Büyükdere Cad. No:39
T.C. Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü
Maslak-Sarıyer/İSTANBUL)

İlgili: 04/03/2016 tarih ve 2016/4790 sayılı dilekçe.

İlgili dilekçede bahsi geçen Ömraniye İlçesi, Küçükçekirli Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 3 Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; E.2.B5, H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCARET ALANINDA kalmaktadır.

19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları yazımız ekinde olup, plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize rica olunur.

Adnan Z. KOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Pafta Örneği (Ö:1/2000)
Plan Notları

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Yenişehir Mahallesi
332 000 paftası ve 332 000 paftası
T3 ticaret alanı

Adres: Kızılkaya Mah. Pafta 3328 Ada 3 Parsel No: 63 Pafta 3328 Ada 3 Parsel / İSTANBUL
Tel: (0212) 443 50 00 (15 HAT PER) Faks: (0212) 335 77 76
www.ziraatbankasi.com.tr

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Yenişehir Mahallesi
332 000 paftası ve 332 000 paftası
T3 ticaret alanı

✓ **Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar:**

- 3328 ada, 3 no'lu parsel üzerinde yer alan A Blok'a ait, 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı 320.234,63 m² ofis ve işyeri için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 3328 ada, 3 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok'a ait, 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı 54.194,2 m² ofis ve işyeri ve 14.239,85 m² ortak alan olmak üzere toplamda 68.434,05 m² için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 3328 ada 3 no'lu parsel için, 16.04.2015 tarihli, 388.668,63 m² için verilmiş olan "Mimari Proje" bulunmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



Özet Tablo:

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m²)
16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı – A Blok	320.234,63
16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı – B Blok	68.434,05
16.04.2015 tarihli (Mimari Proje)	A ve B Blok	388.668,63

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri

- Değerleme konusu taşınma üzerinde yapı denetimi henüz yapılmamıştır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 3328 ada 3 parsel no'lu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alacak projeye ait 16.04.2015 tarih ve 15/472 no'lu "Yapı Ruhsatları" ile ruhsatlara esas 16.04.2015 tarihli "Mimari Projesi" mevcut olup projeye ilişkin proje tasdiklerinin tamamlanmış ve yapı ruhsatının onaylanmış olmasından dolayı söz konusu çalışma proje kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında belirtilen onaylı projeye ve ruhsatlarına göre hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Site mahallesi, 3328 ada, 3 no'lu parsel, Ümraniye / İSTANBUL.

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel no'lu "Arsa" nitelikli 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Gayrimenkule ulaşım için TEM Otoyolu Küçükbakkalköy kavşağından sağa dönülüp, Trio konutları geçilerek tekrar sağa dönülür. Ağaoğlu My World ve Uphill konutları geçildikten sonra 1. Çevreyolu'nun üzerinden geçen üstgeçite ulaşılır. Üstgeçit geçildikten sonra konu taşınmaz, TÇMB Çimento Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi'nin karşısında konumlanmıştır. Taşınmaz dörtgen geometrik şekle sahip olup, parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır. Mevcut durum itibarı ile değerlendirme konusu parseli de içerisine alacak şekilde finans merkezi sınırları içerisinde hafriyat çalışmaları tamamlanmıştır.

Taşınmaz "Ataşehir Finans Merkezi" olarak ilan edilen alan içerisinde yer almaktadır. Ataşehir ilçesinde bulunan ve finans merkezi olarak planlanan bölge; TEM cepheli olup toplamda 1.777.664 m² (yaklaşık 17 hektar) alana sahiptir.

Taşınmazın yer aldığı Ataşehir bölgesi ulaşım bağlantılarının güçlü olması ve barındırdığı nüfus açısından son yıllarda konut, ofis, otel, hastane ve alışveriş merkezi projelerinin hız kazandığı bir lokasyon olmuştur. Taşınmazın bulunduğu mevkiinin yaklaşık 3 km. çeperinde CarrefourSA, Metro, Palladium ve Optimum Alışveriş Merkez'leri yer almaktadır. Bölgede ayrıca Fenerbahçe Spor Kulübü arazisinde 2012 yılında faaliyete geçen karma kullanımlı proje yer almakta ve Marriot Otel yanında bulunan 13.810 m² arsa üzerinde Rönesans Gayrimenkul Yatırım tarafından geliştirilen Rönesans Tower ofis projesi yer almaktadır.

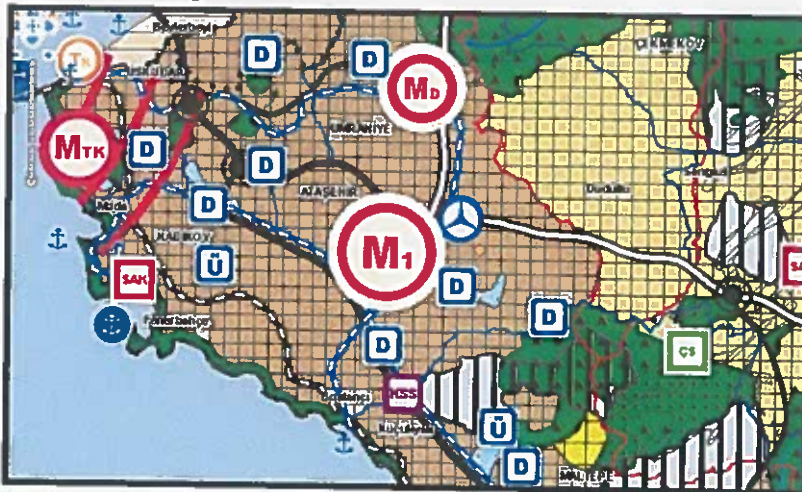
Taşınmaza oldukça yakın konumda Sarphan İnşaat'ın FinansPark projesi devam etmektedir. 2012 yılında bazı bloklarının satışa çıkmış olduğu projede ofis, rezidans ve mağaza fonksiyonları yer alacaktır.

VARYAP ve Çalık grubunun satın aldığı Ataşehir Bulvarı'nın kuzeyinde yer alan arsa üzerinde Metropol İstanbul adlı karma proje geliştirilmektedir. Ant Yapı'nın Doğu Ataşehir'de inşa ettiği 194 odalı otel ise 'Radisson Blu' olarak 2011 yılı Aralık ayında hizmete açılmıştır.

Taşınmaza oldukça yakın konumlu olan nitelikli bir diğer proje ise 107.000 m² arsa üzerinde kurulu rezidans, ofis, daire, mağaza fonksiyonlarına sahip Varyap Meridian Projesi'dir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Batı Ataşehir bölgesinde Kentplus, Uphill Court, Ağaoğlu My World, Trio Konutları, Palladium Rezidans, İncity, StarGate gibi nitelikli konut alanları konumlanmıştır. Ataşehir bölgesi son yıllarda İstanbul'un en önemli uydu şehirlerinden biri olarak göze çarpmaktadır.

Ataşehir Bölgesi, İstanbul'un gelişmekte olan en önemli bölgelerinden biridir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan gelen kararlar ve yapılması planlanan projeler incelendiğinde, Ataşehir'in fonksiyon dağılımları ve ulaşım bağlantıları açısından İstanbul'un önde gelen merkezlerinden biri olacağı anlaşılmaktadır. Son dönemde, birçok önemli inşaat firması, yatırımlarına Ataşehir bölgesinde hız vermiştir. Başta konut projeleri olmak üzere, yapılması planlanan Finans Merkezi projesi ile ofis projeleri de bölgede talep görmektedir. Konut ve ofis fonksiyonlarının, ticari fonksiyonlara da yön vereceği öngörülmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

ULAŞIM

KARAYOLU ULAŞIM SİSTEMİ

- | | |
|---|----------------------|
|  | Otoyol - Ekspres Yol |
| | Birinci Derece Yol |
| | İkinci Derece Yol |



Terminal



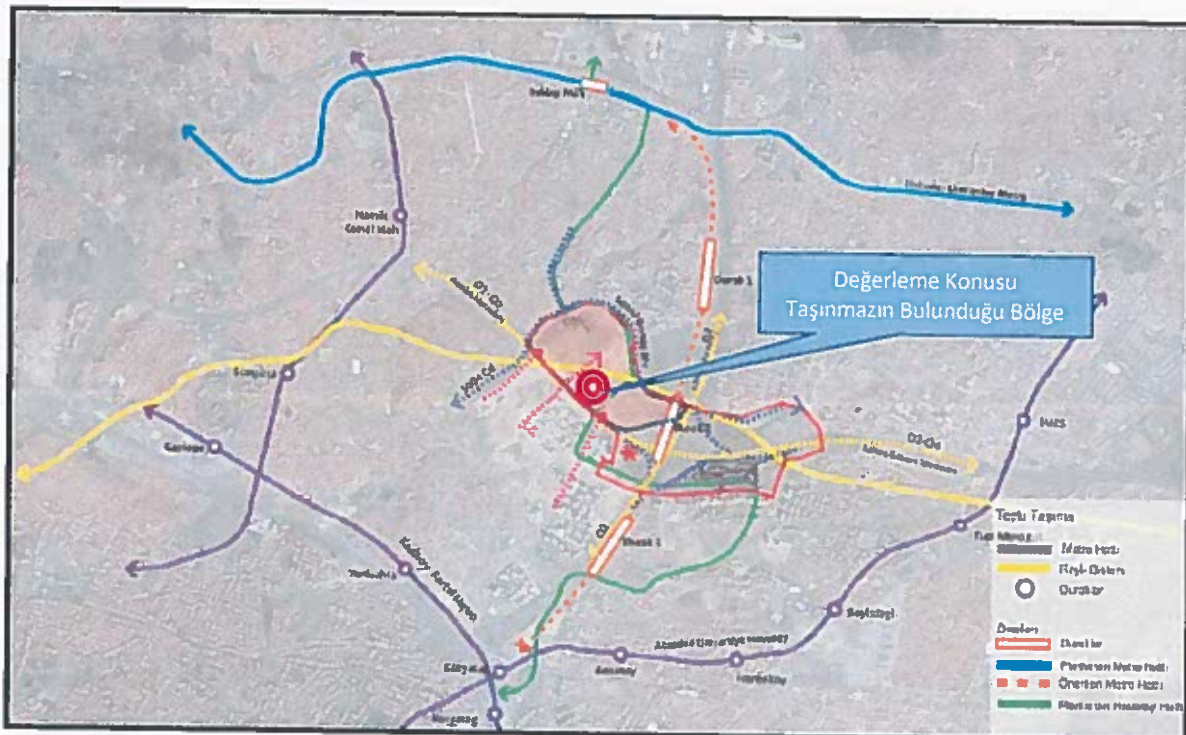
Cep Otogarı:

DEMİRYOLU ULAŞIM SİSTEMİ

- Demiryolu
 Raylı Toplu Taşıma Güzergahı

"Finans Merkezi" olarak belirlenen bölgede önümüzdeki süreçte Ziraat Bankası, Vakıflar Bankası, BDDK, Halkbankası, İş GYO ile SPK'nın ve alt birimlerinin bir noktaya toplanması planlanmaktadır. Ataşehir'in mevcut konut stoğunun hemen yakınında gerçekleştirilen Finans Merkezi projesi ile önümüzdeki 3 yıl içinde bölgenin Anadolu Yakası'nın en önemli ofis alanı haline geleceği öngörülmektedir.

Bölge gelişimi ile paralel olarak artacak olan nüfus ve araç yoğunluğunun getireceği trafik yükünü çözmek için planlama aşamasında olan çeşitli toplu taşıma çözümleri ile bu yükün azaltılmasına yönelik ulaşım projeleri planlama aşamasında olup, herhangi bir uygulama halihazırda bulunmamaktadır. Konu bölge Metro ve Raylı sistem ile desteklenmesi planlanmaktadır.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Boğaziçi Köprüsü	~12
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~17
Atatürk Havalimanı	~32
Sabiha Gökçen Havalimanı	~26

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel no'lu "Arsa" nitelikli 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde yer alan projedir.

Değerlemeye konu 3328 ada, 3 no'lu parsel İstanbul Finans Merkezi olarak planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2012 yılı içerisinde onaylanan İstanbul Finans Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu 3328 ada, 3 no'lu parsel üzerinde hafriyat çalışmaları tamamlanmıştır. Değerleme konusu 3328 ada, 3 no'lu parsel üzerinde mimari prjesine göre; toplam inşaat alanı 388.668,63 m² olan iki bloktan oluşmaktadır. Mimari projede A Blok, 7 bodrum kat+zemin+asma katlardan oluşan podyum katları ve podyum katlar üzerinde yükselen 46 normal katlı kuleden oluşmakta olup toplam blok inşaat alanı 328.940,44 m²'dir. Mimari projede B Blok (mimari projesine göre A bloğa ait olan podyum bloğunun üzerinde 1. normal kat fonksiyonundaki kat yerine 9. normal kat olarak başlamakta olup 40. normal kata kadar devam etmektedir) 32 normal kattan oluşan kule bloğu tanımlamakta olup bloğun toplam inşaat alanı 59.728,19 m²'dir.

Değerlemeye konu 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip arsa dörtgen geometrik şekle sahip olup, topoğrafyası eğimlidir. Parsel sınırları değerleme tarihi itibarı ile belirgin olmamakla birlikte değerlemeye konu parsel TÇMB Çimento Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi ile 1. Çevreyolu arasında konumlandır.

Finans Merkezi proje alanı genelinde değerleme tarihi itibarı ile hafriyat çalışmaları tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yakınında, Sarp Group tarafından inşaatına devam edilen Finans Park Projesi yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmazın yakın çevresinde genellikle boş arsalar bulunmakta olup, önümüzdeki yıllarda Finans Merkezi proje alanı dahilinde birçok projenin yer alması planlanmaktadır. Finans Merkezi Ümraniye ilçesi sınırları dahilinde yer almakta olan bir alan olmakla birlikte, Ataşehir'e sınır olan konumu nedeni ile, Ataşehir bölgesindeki gelişmelerin de yüksek etki alanı dahilindedir. Çamlıca-Anadolu Kavşağı Bağlantı Yolu'nun güneyinde Ataşehir, Şenol Güneş Bulvarı'nın kuzeyinde ise Ümraniye ilçesi yer almakta olup; bu bölgelerde genellikle yüksek katlı, konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazında içinde bulunduğu Finans Merkezi bir bütün olarak yüklenici firmalar tarafından etrafı çevrilmiş olup şantiyeye alanına giriş söz konusu parselinde cepheli olduğu Begonya Sokaktan

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

yapılmaktadır. Değerleme konusu parsel, konumu itibari ile erişilebilirliği yüksek bir durumdadır. Ayrıca, konu taşınmaz Maltepe, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Ataşehir gibi konut ve ofis yoğunluğunun yüksek olduğu merkezlere yakın konumda bulunmaktadır.

Parselin mevcut imar planına göre tamamı T3 rumuzlu ticaret alanı dahilinde kalmaktadır. Mevcut plan notlarına göre parselin KAKS=2,85 yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Ancak **parselin toplam emsale dahil inşaat hakkı alanı, ilgili plan notlarında: 155.013,10 m² olarak belirtilmiştir.**

Parselin plan notlarında emsal hesabının aşağıda belirtilen tabloya göre yapılacağı belirtilmektedir. Buna göre eski parsel numarası ile 3320 ada 3 no'lu parselin toplam inşaat alanı olarak belirtilen inşaat hakkı 155.013,10 m² olup, söz konusu "Toplam Emsal İnşaat Alanı Hakkı" planda belirtilen "J" bölgesinde kullanılacaktır ibaresi yer almaktadır. J bölgesi ise değerlendirme konusu taşınmazın sınırlarından oluşmaktadır.

14. T3 TİCARET ALANLARI
 T3 Ticaret alanlarında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57 461,73	2,85	163.765,93	H+F
3320/3	54 390,55	2,85	155.013,10	J
3323/8	32 004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43 434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25 059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40 503,00	2,85	115.433,55	E

Değerleme konusu projenin blok ve kat bazında dağılımı aşağıdaki gibidir;

Blok	Kat	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Blok	Kat	Yapı İnşaat Alanı (m ²)
A Blok	7. bodrum kat	27.180,35			
A Blok	6. bodrum kat	22.922,28			
A Blok	5. bodrum kat	27.049,40			
A Blok	4. bodrum kat	24.854,78			
A Blok	3. bodrum kat	24.115,86			
A Blok	2. bodrum kat	24.183,33			
A Blok	1. bodrum kat	19.116,90			
A Blok	zemin kat	22.423,54			
A Blok	1. kat	16.992,15			
A Blok	1. kat asma kat	1.369,43			
A Blok	2. kat	3.593,62			
A Blok	3. kat	6.013,64			
A Blok	4. kat	4.489,56			
A Blok	5. kat	8.066,60			
A Blok	6. kat	8.042,53			
A Blok	7. kat	6.478,33			
A Blok	8. kat	8.166,51			
A Blok	9. Kat	1.780,01	B Blok	9. Kat	1.741,20
A Blok	10. Kat	1.771,78	B Blok	10. Kat	1.735,74
A Blok	11. Kat	1.748,01	B Blok	11. Kat	1.712,77
A Blok	12. Kat	1.759,62	B Blok	12. Kat	1.729,36
A Blok	13. Kat	1.737,33	B Blok	13. Kat	1.709,65

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Blok	Kat	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Blok	Kat	Yapı İnşaat Alanı (m ²)
A Blok	14. Kat	1.753,63	B Blok	14. Kat	1.729,03
A Blok	15. Kat	1.734,45	B Blok	15. Kat	1.712,34
A Blok	16. Kat	1.754,06	B Blok	16. Kat	1.734,73
A Blok	17. Kat	1.737,36	B Blok	17. Kat	1.720,64
A Blok	18. Kat	1.760,24	B Blok	18. Kat	1.746,46
A Blok	19. Kat	1.746,15	B Blok	19. Kat	1.735,17
A Blok	20. Kat	1.772,51	B Blok	20. Kat	1.764,30
A Blok	21. Kat	1.760,60	B Blok	21. Kat	1.755,36
A Blok	22. Kat	1.790,92	B Blok	22. Kat	1.768,26
A Blok	23. Kat	1.781,43	B Blok	23. Kat	1.781,57
A Blok	24. kat	1.815,58	B Blok	24. kat	1.818,51
A Blok	25. kat	1.817,13	B Blok	25. kat	1.138,75
A Blok	26. Kat	1.846,61	B Blok	26. Kat	1.855,10
A Blok	27. Kat	1.850,04	B Blok	27. Kat	1.881,31
A Blok	28. Kat	1.880,66	B Blok	28. Kat	1.898,21
A Blok	29. Kat	1.163,14	B Blok	29. Kat	1.906,17
A Blok	30. Kat	1.928,39	B Blok	30. Kat	1.948,01
A Blok	31. Kat	1.935,18	B Blok	31. Kat	1.957,36
A Blok	32. Kat	1.979,53	B Blok	32. Kat	2.004,71
A Blok	33. Kat	1.987,81	B Blok	33. Kat	2.015,77
A Blok	34. Kat	2.037,78	B Blok	34. Kat	2.068,89
A Blok	35. Kat	2.056,46	B Blok	35. Kat	2.089,89
A Blok	36. Kat	2.103,42	B Blok	36. Kat	2.139,74
A Blok	37. Kat	2.123,41	B Blok	37. Kat	2.162,51
A Blok	38. Kat	2.176,73	B Blok	38. Kat	2.218,61
A Blok	39. Kat	2.197,85	B Blok	39. Kat	2.242,61
A Blok	40. kat	2.258,02	B Blok	40. kat	2.305,46
A Blok	41. kat	2.268,42			
A Blok	42. kat	2.347,63			
A Blok	43. kat	2.380,15			
A Blok	44. kat	2.445,92			
A Blok	45. kat	2.479,47			
A Blok	46. kat	2.414,20			
Toplam		328.940,44	B Blok		59.728,19
Genel Toplam		388.668,63			

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu proje, 3328 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan ofis projesidir.

3328 Ada 3 no'lu parsel üzerinde konumlu proje	
Toplam Bina Alanı	388.668,63 m ² (Onaylı mimari projesine göre)
Yaşı	İnşaat aşamasındadır.
İnşaat Tarzı	İnşaat aşamasındadır.
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	İnşaat aşamasındadır.
Dış cephe	İnşaat aşamasındadır.
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3328 Ada 3 no'lu parsel üzerinde konumlu proje	
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	İnşaat aşamasındadır.
Havalandırma Sistemi	İnşaat aşamasındadır.
Yangın Merdiveni	İnşaat aşamasındadır.
Yangın Söndürme Sistemi	İnşaat aşamasındadır.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu proje, değerleme tarihi itibari ile inşaat aşamasındadır. Konu projenin inşaatı devam etmektedir.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, "Finans Merkezi"nde konumludur.
- Taşınmazın yer aldığı bölge ulaşım bağlantılarının güçlü olması ve barındırdığı nüfus açısından son yıllarda konut, otel, hastane ve alışveriş merkezi projelerinin hız kazandığı bir lokasyon olmuştur.
- Değerleme konusu taşınmaz, Sarphan Finanspark Projesi, Ağaoğlu My Towerland ve Varyap Meridian, Ülker Sports Arena projelerine yakın konumludur.
- Taşınmaz dörtgen bir geometriye ve eğimli bir topografyaya sahiptir.
- Değerleme konusu parsel, 27.195,50 m² yüzölçümlü olup, "T3 Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Değerleme konusu parsel, gelişmesi devam eden ve İstanbul'un en önemli uydu şehirlerinden olan Ataşehir bölgesinde yer almaktadır.
- Ataşehir merkezine oldukça yakın konumlu olan taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşılabilir.
- Değerleme tarihi itibari ile Finans Merkezi planlama alanı dahilinde hafriyat çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazın TEM Otoyolu'ndan görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Taşınmaz üzerinde, Ümraniye Belediyesi'nde incelenen mimari projesine göre ofis-iş yeri projesi hafriyatı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz oldukça yüksek reklam kabiliyetine sahiptir.
- Taşınmaz, Kadıköy-Kartal Metro güzergahına yakın konumludur.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 6 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Değerleme konusu taşınmaz imar planında "T3 Ticaret Alanı"nda yer almakta olup, E: 2,85 inşaat yapılaşma şartına sahiptir. + Konu taşınmaz, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Bogaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında konumlanmış olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir. + Değerleme konusu taşınmazın 1. Çevre Yolu'ndan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir. + Değerleme konusu taşınmaz İstanbul Finans Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. + Taşınmaz Anadolu yakasının önemli yerleşim yerlerinden biri olan Ataşehir'e yakın konumlanmıştır. + Taşınmazın yer aldığı Ataşehir bölgesinde nitelikli konut projeleri yer almaktadır. + Taşınmazın bulunduğu bölgenin ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. + Taşınmaz net imar parselidir. + Parselin imar plan notlarına göre emsal hesabı eski brüt parsel alanı üzerinden hesaplanmaktadır.	- Değerleme konusu parselin yakın çevresinde çok sayıda konut, ofis ve ticari kullanımlı projeler geliştirilmekte olup, söz konusu durumun arz - talep dengesini olumsuz yönde etkileyeceği düşünülmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Merkez Bankası, Halkbankası ve bir çok bankanın genel müdürlüklerinin yanı sıra SPK ve BDDK gibi kamu kurumlarının da Finans Merkezi'ne taşınacak olmaları, bölgeyi daha da değerli hale getirecektir. ✓ Taşınmaz konut ve ticaret açısından gelişmekte olan bölgede, sınırlı sayıda büyük parsellerden birisidir. ✓ Mevcut imar durumuna göre parsel üzerinde rezidans, ofis, otel, özel hastane, özel eğitim tesisi vb. çok farklı fonksiyonları içeren ticari yapılar ya da karma kullanım projesi yapılabilir.	* Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükü önemli ölçüde artacaktır. * Finans merkezi kapsamında yapılacak olan projeler ile ciddi oranda ofis ve konut stoğu oluşacaktır.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan 9.590,36 m ² yüz ölçümüne sahip "Merkezi İş Alanı (MIA)" imarlı, E:2.50 yapılaşma şartlarına sahip arsayı İş GYO 2012 yılı içinde 93.220.338 TL bedelle satın almıştır. (Satışın gerçekleştiği dönemdeki kurlar; 1 USD: 1,79.-TL, 1 Euro: 2,21.-TL olarak alınmıştır.)	Mia	Satılmış	9.590,36	93.220.338	26.346.826	9.720	2.747	-İstanbul Finans Merkezi'nde 2012 yılında satıldığı dikkate alınmış olup konum olarak benzer lokasyondadırlar. -İşlemin gerçekleştiği dönemdeki kur ve bölge gelişimi dikkate alındığında mevcut duruma göre satış birim değerinin daha düşük olması muhtemeldir.
2	İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan 57.461 m ² yüz ölçümüne sahip "Ticari" imarlı, E:2.50 yapılaşma şartlarına sahip 3323 ada 3 no'lu parsel, Halkbank GYO tarafından 18.07.2008 tarihinde 223.467.518 TL bedelle satın alınmıştır. (Satışın gerçekleştiği dönemdeki kurlar; 1 USD: 1,17.-TL, 1 Euro: 1,73.-TL olarak alınmıştır.) (Dönem Birim Satış Fiyatı 3.323,95.-USD/m ²)	"Ticaret Alanı" E=2,5	Satılmış	57.461	223.467.518	63.158.532	3.889	1.099	+Finans Merkezi içerisinde -2008 yılında gerçekleşmiş satış değeri olup işlemin gerçekleştiği dönemde bölge gelişimi ve kur dikkate alınca satış birim değerinin daha düşük olması muhtemeldir.
3	Özak İnşaat, taşınmazın yakın konumlu, Batı Ataşehir'de yer alan 5.873,50 m ² alana sahip, Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan, "Ticaret Alanı" lejandına ve KAKS: 1,25 ve Hmax: 18,50 m. yapılaşma şartlarına sahip arsa için; İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İhalesi'nin Nisan 2012'de yapılan 2. oturumunda Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak 145.000.000.-TL+ KDV, Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin %36'sını teklif etmiştir. Buna karşılık olmak üzere bu arsanın değeri 52.200.000.-TL	Ticaret	Satılmış	5.873,50	52.000.000	14.696.738	8.853	2.502	-Batı Ataşehir'de benzer konumlu, "Ticaret Alanı" imarlı, Özak GYO arsası satış ihale ile gerçekleşmiş. -Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha düşüktür. -hem geçmiş dönemde hem de ihale ile satış gerçekleştiği için birim değeri taşınmaza göre daha düşüktür.

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

31

TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
4	olarak belirlenmiştir. İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan 25.059,91 m ² yüz ölçümüne sahip "Ticari" imarlı, E:2.50 yapılaşma şartlarına sahip 3321 ada 1 no'lu parsel, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2010 yılı Nisan ayı içerisinde 80.240.000 TL bedelle satın alınmıştır. (2010 yılı alış fiyatı: 3.201.- TL/m ² , 1.600.-USD/m ²)	"Ticaret Alanı"	Satılmış	25.059,91	80.240.000	22.678.198	3.202	904,96	+Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlandır. -2010 yılında gerçekleştirilmiş satış. -İşlemin gerçekleştiği dönemdeki bölge gelişimi dikkate alındığında mevcut duruma göre satış birim değerinin daha düşük olması muhtemeldir.
5	Varyap Varlıklar Yapı San. Ve Tic. A.Ş. ve GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ortak girişimin, Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan, 99.108 m ² alana sahip, "Merkezi İş Alanı" imarlı, KAKS: 1,5 yapılaşma koşuluna sahip arsa için; İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İhalesi'nin Şubat 2010'da yapılan 2. oturumunda Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak 1.161.000.000.-TL, Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin %43,15'ini teklif etmiştir. Buna karşılık olmak üzere 99.108 m ² alana sahip arsanın değeri 500.971.500 TL olarak belirlenmiştir. (Satışın gerçekleştiği dönemdeki kurlar; 1 USD: 1,53.-TL, 1 Euro: 2,08.-TL olarak alınmıştır.) (Dönem Birim Satış Fiyatı 3.303.75.-USD/m ²)	"MIA"	Satılmış	99.108	500.971.500	141.589.367	5.055	1.429	-2010 yılında gerçekleştirilmiş satış. -Emsal oranı benzerdir. -Dönem birim satış fiyatı üzerinden değerlendirme yapılmıştır. +Satışın gerçekleştiği dönemde taşınmazın bölgesi gelişme aşamasındadır. -İşlemin gerçekleştiği dönemdeki kur ve bölge gelişimi dikkate alındığında mevcut duruma göre satış birim değerinin daha düşük olması muhtemeldir.
6	İstanbul Finans Merkezi bölgesinde konumlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait E:2.85 "Ticaret" imarlı 115.433,55 m ² inşaat hakkına sahip,	Ticaret	Satılmış	15.961	299.260.000	84.579.730	18.749	5.299	+Ticaret imarlı oldukça yüksek emsale sahip ve konumdadır.

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

32

TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Konumu	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Göre Durumu/	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazın Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
7	15.961 m2 alanlı arsanın, 27.02.2013 tarihinde T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260.000 TL bedelle satış işlemi gerçekleştirilmiştir.	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 12.000 m ² alanlı, ticari-Konut imarlı, toplam 50.000 m ² inşaat hakkı olan arsanın 110.000.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca istenen satış değeri üzerinden pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu arsa için 80.000.000 USD bedel teklif geldiği ancak kabul edilmediği bilgisi edinilmiştir. 90.000.000 USD mertebelerini zorlayacağı bilgisi edinilmiştir.	Ticaret	Satılık	12.000	317.862.000	90.000.000	26.489	7.500	+Taşınmaz yakın konumdadır. +Taşınmaz göre yüz ölçümü daha küçüktür. -Taşınmaz göre daha dezavantajlıdır.
8	Değerleme konusu taşınmazın yakın, Kozyatağı bölgesinde, PTT Hastanesi karşısında konumlu, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan, "Ticaret Alanı (T1)" lejandına ve KAKS: 2,07, H _{max} : Serbest yapılaşma şartlarına sahip, net alanı 6.500 m ² olan arsanın 32.000.000 USD bedelle satışa çıktığı ve satışın yaklaşık 4 yıl önce 30.000.000 USD bedelle gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir. (2012 yılı Dolar kuru ortalama 1,80 TL, Euro kuru ortalama 2,21 TL alınmıştır.).	Değerleme konusu taşınmazın yakın, Kozyatağı bölgesinde, PTT Hastanesi karşısında konumlu, D-100 Karayolu'na cephesi bulunan, "Ticaret Alanı (T1)" lejandına ve KAKS: 2,07, H _{max} : Serbest yapılaşma şartlarına sahip, net alanı 6.500 m ² olan arsanın 32.000.000 USD bedelle satışa çıktığı ve satışın yaklaşık 4 yıl önce 30.000.000 USD bedelle gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir. (2012 yılı Dolar kuru ortalama 1,80 TL, Euro kuru ortalama 2,21 TL alınmıştır.).	Ticaret Alanı	Satılmış	6.500	113.017.600	32.000.000	17.387	4.923	- Kozyatağı PTT Hastanesi karşısında daha kötü konumlu, satışı gerçekleştirilmiş. + D-100 Karayolu'na cephesi arsa.
9	Değerleme konusu taşınmazın kısmen yakın konumlu, 3.000 m ² alanlı, "Ticaret Alanı" lejandlı, 14.000 m ² inşaat hakkı bulunan arsanın 13.950.000 USD satılık olduğu öğrenilmiştir.	Değerleme konusu taşınmazın kısmen yakın konumlu, 3.000 m ² alanlı, "Ticaret Alanı" lejandlı, 14.000 m ² inşaat hakkı bulunan arsanın 13.950.000 USD satılık olduğu öğrenilmiştir.	Ticaret Alanı	Satılık	3.000	49.268.610	13.950.000	16.423	4.650	-Değerleme konusu taşınmazın göre dezavantajlı konumdadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Satılık Ofis Emsalleri

Emsal No	Değerleme Konusu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Nitelik	Satış Durumu	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Varyap Meridian'da 9.katta yer alan, brüt 150, net 110 m ² kullanım alanlı ofisin 1.250.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Ofis	Satılmış	150	1.250.000		353.287	8.333	2.355	-Daha dezavantajlı bir konumdadır. +9.katta konumlandır.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Sarphan Finanspark Projesi'nde 2. katta konumlu, 90 m ² alanlı ofisin 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Ofis	Satılık	90	1.500.000		423.944	16.667	4.710	+ Bilinirliği yüksek bir projede yer almaktadır.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu yer alan Metropol İstanbul Projesi'nde yer alan ofislerin 10.000 TL/m ² bandında 1. el satışlarının yapılmış olduğu öğrenilmiştir.	Ofis	Satılmış	-	-	10.000	-	10.000	2.826	+ Bilinirliği yüksek bir projede yer almaktadır. -1. el satışları olup proje bitimine doğru satış bedellerinin yükselmesi muhtemeldir.
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu Metropol İstanbul Projesi'nde yer alan 70 m ² alanlı ofisin 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	Ofis	Satılık	70	1.100.000		310.893	15.714	4.441	+ Bilinirliği yüksek bir projede yer almaktadır.

RAPOR NO: 2016A980

RAPOR TARİHİ: 30.12.2016

*GİZLİDİR

34

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerleme konusu taşınmazlara benzer lokasyon ve alana sahip arsa stoğunun yok denecek kadar az olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede son arsa satışlarının İstanbul Finans Merkezi sınırları içerisinde gerçekleştiği söylenebilir. Söz konusu taşınmazlara yakın konumdaki satışlara bakıldığında, bu satışların daha çok geçmiş yıllarda gerçekleştiği görülmektedir. Bu satışlar dikkate alındığında, konu taşınmaz ile benzer nitelikli parsellerin konumlandığı parselin birim satış bedelinin 22.000-24.000 TL/m² seviyelerinde olabileceği düşünülmüştür.

Emsal tablosunda 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu emsaller oldukça eski tarihli satışı gerçekleşmiş arsa veya gelir paylaşımı ile ilgili emsaller olup bölgedeki piyasa hakkında bilgi vermek amacıyla belirtilmiştir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			6	7	8	9
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.749	26.489	17.387	16.423	
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Koşulları	16%	0%	18%	0%	
	Lokasyon	0%	5%	10%	15%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	-10%	15%	7%	
	Yüz Ölçümü	-5%	-8%	-12%	-13%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	5%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	
	Reklam Kabiliyeti	0%	0%	0%	20%	
	Düzeltilmiş Değer	20.661	23.151	23.184	21.186	

Rapor için 29.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak ve TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak esas alınmıştır.

Satılık Ofis Emsalleri Hakkında Değerlendirme

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu ofislerin reklam kabiliyeti ve konumlu oldukları projelerin bilinirliğinin değeri doğrudan etkilediği tespit edilmiş olup kat, alan, cephe ve konumunun da değere etki ettiği öğrenilmiştir. Bölgede Finans Merkezi içinde yer alan ofislerin satış birim fiyatlarında diğer ofislere göre yüksek olduğu ve bu durumun projenin bilinirliğinin en üst düzeyde olması ve reklam kabiliyetinin yüksek olmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			6	7	8	9
			Birim Fiyatı (USD/m²)	8.333	16.667	10.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Pazarlık Payı	0%	-15%	0%	-15%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	10%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	15%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon	15%	5%	10%	10%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	10%	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	0%	0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı	10%	0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	15%	0%	0%	0%	
	Reklam Kabiliyeti/Bilinirlik	20%	5%	10%	10%	
	Düzeltilmiş Değer	14.166	15.584	15.180	16.028	

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- Taşınmazın, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- İstanbul Finans Merkezi'nde konumlu,
- Üzerinde konumlu olacak olan projenin fonksiyonu, niteliği
- Bölgenin altyapısını ve ulaşım olanaklarını geliştirmeye yönelik üst ölçek projelerin bulunması,
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3328 Ada 3 No'lu Parsel	27.195,50	22.000	598.301.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			598.301.000
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			598.300.000
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)			169.100.000

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı bulunmamakla birlikte üzerinde geliştirilecek olan projeye ait yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın arsa değerine harcanmış maliyet olarak mimari proje sürecine ilişkin maliyetler eklenmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3328/3	27.195,50	22.000	598.301.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			598.301.000 TL
Harcanmış Maliyet (Mimari Poje Gideri)			44.984.898 TL
TOPLAM DEĞERİ (TL)			643.285.898
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			643.290.000
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)			181.810.000

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri yapılırken, emsal araştırma verileri dikkate alınarak bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları analizi kullanılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Değerlemede kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Değerlemede nakit akımları analizi yöntemi uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da parsel üzerinde bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilen proje bulunduğu için taşınmaza nakit akımları yaklaşımı analizi kullanılarak proje değeri takdir edilmiştir.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2045 vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi % 5,44 öngörülmüş ve indirgeme oranı % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Hesaplamaların hiçbir kalemine KDV dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Projenin inşaatının üç yıl süreceği varsayılmıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla yapı ruhsatı ve mimari proje için yapılan maliyetlere ilişkin maliyet harcamaları müşteriden alınan bilgilere göre harcanmış maliyet olarak hesaba dahil edilmiştir.
- Projedeki ofis ve ticari fonksiyonların satılacağı varsayılmış olup ticari fonksiyon için 6.000 USD/m²; ofis için 4.500 USD/m² birim satış fiyatı olarak öngörülmüştür.
- Ofis fonksiyonunun satışına 2017 yılı itibarıyla başlanacağı ve 4 yılda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konu taşınmaz, İstanbul Finans Merkezi sınırları içerisinde kalmakta olup konu bölge içerisinde altyapı çalışmaları parsel bazında değil, bölge bazında yapılmıştır. Söz konusu çalışma ve mimari proje için harcanan toplam maliyetin 44.984.898 TL olduğu bilgisi müşteriden edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan onaylı mimari projeye göre yapılan hesaplar aşağıda yer almaktadır.

Ada/Parsel No	3328/3
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	27.195,50
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	388.668,63

- Projede Yer Alan Fonksiyonların Birim Satış Fiyatları

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	4.500
Fiyat Artış Oranı	3,5%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	6.000
Fiyat Artış Oranı	3,5%

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

• Maliyet Hesapları

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ticaret Fonksiyonu	9.534,30	550	5.243.865,00
Ofis Fonksiyonu	111.230,11	675	75.080.322,64
Otopark	169.402,92	250	42.350.730,00
Ortak Alan	98.501,30	275	27.087.858,16
Toplam	388.668,63		149.762.776

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
149.762.775,79	10%	14.976.278

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
149.762.775,79	2,0%	2.995.256

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	149.762.775,79
Altyapı Maliyeti (USD)	14.976.277,58
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.995.255,52
Toplam (USD)	167.734.308,89

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
167.734.308,89	10%	16.773.431

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	149.762.776
Altyapı Maliyeti (USD)	14.976.278
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.995.256
Proje Genel Giderleri (USD)	16.773.431
Toplam (USD)	184.507.740
Harcanmış Maliyet (USD)	12.714.063
Kalan Maliyet (USD)	171.793.677

Proje Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)	474,72
---	--------

• Maliyetin Yıllara Dağılımı

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	2016	2017	2018	Toplam
Oran	30%	30%	40%	100%
Maliyet (USD)	51.538.103	51.538.103	68.717.471	171.793.677

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

• Nakit Akışı

Proje Nakit Akışı					
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	30.12.2020
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Ticaret Alanı	9.534,30	9.534,30	9.534,30	9.534,30	9.534,30
Ticaret Satış Oranı	0%	0%	0%	80%	20%
Satılan Toplam Ticaret Alanı	0,00	0,00	0,00	7.627,44	1.906,86
Ticaret Birim Satış Fiyatı		6.000	6.210	6.427	6.652
Toplam Ticaret Gelirleri (USD)		0	0	49.024.226	12.685.019
Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Ofis Alanı	111.230,11	111.230,11	111.230,11	111.230,11	111.230,11
Ofis Satış Oranı (%)	0%	20%	35%	30%	15%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	0,00	22.246,02	38.930,54	33.369,03	16.684,52
Ofis Birim Satış Değeri (USD/m ²)		4.500	4.658	4.821	4.989
Toplam Ofis Gelirleri (USD)	0	100.107.097	181.318.979	160.855.837	83.242.896
Toplam Proje Gelirleri (USD)	0	100.107.097	181.318.979	209.880.064	95.927.914
İnşaat Maliyeti (USD)	0	51.538.103	51.538.103	68.717.471	0
Toplam Giderler (USD)	0	51.538.103	51.538.103	68.717.471	0
Net Nakit Akışları (USD)	0	48.568.994	129.780.876	141.162.593	95.927.914

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	319.191.262	315.478.416	311.830.972
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.127.319.700	1.114.206.669	1.101.324.626
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	319.200.000	315.500.000	311.800.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.127.300.000	1.114.200.000	1.101.300.000

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri

Proje Nakit Akışı					
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	30.12.2020
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Ticaret Alanı	9.534,30	9.534,30	9.534,30	9.534,30	9.534,30
Ticaret Satış Oranı	0%	0%	0%	80%	20%
Satılan Toplam Ticaret Alanı	0,00	0,00	0,00	7.627,44	1.906,86
Ticaret Birim Satış Fiyatı		6.000	6.210	6.427	6.652
Toplam Ticaret Gelirleri (USD)		0	0	49.024.226	12.685.019
Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Ofis Alanı	111.230,11	111.230,11	111.230,11	111.230,11	111.230,11
Ofis Satış Oranı (%)	0%	20%	35%	30%	15%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	0,00	22.246,02	38.930,54	33.369,03	16.684,52
Ofis Birim Satış Değeri (USD/m ²)		4.500	4.658	4.821	4.989
Toplam Ofis Gelirleri (USD)	0	100.107.097	181.318.979	160.855.837	83.242.896
Toplam Proje Gelirleri (USD)	0	100.107.097	181.318.979	209.880.064	95.927.914

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,56%	5,56%	5,56%
Risk Primi	4,94%	5,44%	5,94%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	458.971.744	453.984.242	449.081.354
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.620.996.407	1.603.381.547	1.586.065.527
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	459.000.000	454.000.000	449.100.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.621.000.000	1.603.000.000	1.586.100.000

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden projenin bulunduğu arsanın değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre 598.300.000.-TL, gelir indirgeme yaklaşımına göre projenin maliyetler dahil bugünkü değeri 1.114.200.000.-TL, Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri 1.603.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında proje geliştirilmemiştir.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Değerleme konusu projenin konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmamış olan proje inşaatı bulunmakta olup bu değerleme çalışmasında nakit akımları yaklaşımı analizi ile değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamakta olup bu konuda analiz yapılmamıştır.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Metropol projesi kapsamında, Varyap Varlıbaşlar Yapı San. Ve Tic. A.Ş. ve GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ortak girişimin, Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan, 99.108 m² alana sahip, "Merkezi İş Alanı" imarlı, KAKS: 1,5 yapılaşma koşuluna sahip arsa için; İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi'nin Şubat 2010'da yapılan 2. oturumunda Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak 1.161.000.000.-TL, Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin %43,15'ini teklif etmiş ve ihaleyi olumlu sonuçlandırmıştır.

2013 yılında ihalesi yapılan Emlak GYO mülkiyetindeki İstanbul Finans Merkezi'ne komşu olan 13.020,03 m² alana sahip 3334 ada 5 no'lu parsel (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), 6.534,41 m² alana sahip 3331 ada 6 no'lu parsel (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), 22.106,32 m² alana sahip 3332 ada 23 no'lu parsel (Ortaöğretim Tesisleri Alanı) kapsamında yapılan ihalesini Tahincioğlu Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş. kazanmış ve Emlak GYO ile arasındaki 07.06.2013 tarihli "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesine göre, Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri 525.500.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %36,20 oranı karşılığı, Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 190.231.000,00 ₺ + KDV olarak belirlenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Söz konusu bölgede yapılan güncel araştırmalarda arsaların müteahhit sözleşmelerinde anlaşma oranlarının genellikle %50 civarlarında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu parselin Ticaret Alanı'nda kalıyor olması, yapılaşma şartları, IFM sınırları dahilinde yer alması ve güncel piyasa araştırmaları neticesinde değerleme çalışmasında da hasılat paylaşımı oranı %50 arsa sahibi, %50 müteahhit olarak düşünülmüş ve hesaplanmıştır.

Proje Nakit Akışı					
Yıllar	30.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	30.12.2020
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Ticaret Alanı	9.534,30	9.534,30	9.534,30	9.534,30	9.534,30
Ticaret Satış Oranı	0%	0%	0%	80%	20%
Satılan Toplam Ticaret Alanı	0,00	0,00	0,00	7.627,44	1.906,86
Ticaret Birim Satış Fiyatı		6.000	6.210	6.427	6.652
Toplam Ticaret Gelirleri (USD)		0	0	49.024.226	12.685.019
Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Ofis Alanı	111.230,11	111.230,11	111.230,11	111.230,11	111.230,11
Ofis Satış Oranı (%)	0%	20%	35%	30%	15%
Satılan Ofis Alanı (m ²)	0,00	22.246,02	38.930,54	33.369,03	16.684,52
Ofis Birim Satış Değeri (USD/m ²)		4.500	4.658	4.821	4.989
Toplam Ofis Gelirleri (USD)	0	100.107.097	181.318.979	160.855.837	83.242.896
Toplam Proje Gelirleri (USD)	0	100.107.097	181.318.979	209.880.064	95.927.914
İnşaat Maliyeti (USD)	0	51.538.103	51.538.103	68.717.471	0
Toplam Giderler (USD)	0	51.538.103	51.538.103	68.717.471	0
Net Nakit Akışları (USD)	0	48.568.994	129.780.876	141.162.593	95.927.914
Arsa Sahibi Gelirleri (USD)	0	50.053.548	90.659.490	104.940.032	47.963.957
Müteahhit Gelirleri (USD)	0	-1.484.555	39.121.387	36.222.561	47.963.957

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%
Arsa Değeri (USD)	226.992.121
Arsa Değeri (TL)	801.690.773
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	801.700.000
Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	8.347
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	29.479

Nakit akımları yaklaşımı sonucunda %50 arsa sahibi, %50 geliştirici yaklaşımı ile arsa birim değeri yaklaşık olarak 29.000 TL/m² hesaplanmaktadır. Ancak elde edilen değer satışların yıllar itibari ile oluşması sonucunda arsa sahibine denk gelen değerdir. Arsanın peşin satılması durumunda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi üzerinden arsa sahibine düşen değer hesabının altında bir fiyatla satılması muhtemeldir.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı*	643.290.000	181.810.000
Gelir İndirgeme	801.700.000	227.000.000

- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri tespiti için parselin arsa değeri hesaplanmıştır. Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre toplam arsa değeri yaklaşık 598.300.000 TL (Beşyüzdoksansekizmilyonüçyüzbin.-Türk Lirası) takdir edilmiştir.
- Projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına göre; maliyet yaklaşımı ile bulunan mevcut durum değeri 643.290.000 TL (Altıyüzkırküküçmilyonikiyüzdoksanbin.-Türk Lirası) bulunmuştur.
- Parsel üzerinde inşası devam eden projenin gelir indirgeme yöntemiyle bulunan tamamlanması durumundaki bugünkü değeri yaklaşık 1.603.000.000 TL (Birmilyaraltıyüzüçmilyon-Türk Lirası) hesaplanmıştır.
- Parsel üzerindeki projenin arsa sahibine hissesine düşen bugünkü değeri (nakit akımları yaklaşımına göre arsa değeri) 801.700.000 TL (Sekizyüzbirmilyonyediyüzbin.-Türk Lirası) olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değeri bölgede yapılan incelemelerde sağlıklı alım-satım değerlerine ulaşılması ve üzerinde devam eden bir inşai faaliyet bulunuyor olması sebebi ile arsa ve değer tarihine kadar yapılmış inşai yatırımın değeri olan 643.290.000 TL (Altıyüzkırküküçmilyonikiyüzdoksanbin.-Türk Lirası) rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Taşınmazın takyidat bilgilerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "arsa" vasıflı olup üzerinde yapılacak olan proje için 16.04.2015 tarih ve 15/472 no'lu "Yapı Ruhsatları" ile ruhsatlara esas 16.04.2015 tarihli "Mimari Projesi" bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu projenin konumlu olduğu parsel, 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" (T3) lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yer alan projenin imar durumu ile uyumlu olup 16.04.2015 tarihli "Mimari Projesi" bulunmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu projede inşaat çalışmaları devam etmekte olup değerlendirme tarihi itibari ile projede kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiştir. Konu proje için alınmış 16.04.2015 tarih ve 15/472 no'lu yapı ruhsatları ve bu ruhsatların eki niteliğinde 16.04.2015 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;			8%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise 500 - 999 TL arasında ise 1.000 TL ve üzeri	1% 8% 8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 8

SONUÇ

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

643.290.000,00 TL

(Altıyüzkırkçümilyonikiyüzdoksanbin.-Türk Lirası)

30.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU İLE PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

759.082.200.- TL

(Yediyüzellidokuzmilyonseksenikibinikiyüz.-Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Seda GÜLER

Doğuşcan İÇDİR Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



BÖLÜM 9

EKLER

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Ruhsat
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları
8	Sektör Raporu

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 1: TAPU FOTOKOPİSİ

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
İlçesi	ÜMRANIYE					
Mahallesi	KUÇUKBAKKALKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		E21231D11	1338	3	ha	m ²
					27.195.50 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planmadadır					
	Zemin Sistemi No : 79689693					
Edinme Sebebi	Tanınan TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ile					
Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Görsel	Yüzölçümü No.	Çit No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarihi	Görsel
Çit No.	12798	1	17		08/11/2016	Çit No.
Sahle No.						Sahle No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. www.tskgd.com.tr Ticaret Sicil No: 485935 Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35 Ankara (Şube): 0312 441 75 22 İzmir (Şube): 0232 463 12 00 Adana (Şube): 0322 459 59 80 Antalya (Şube): 0242 322 20 90 Bursa (Şube): 0224 225 40 30 Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00						

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 2: ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)					
Zemin Tipi	: Ara Taşınmaz	Ada/Parcel	: 3328/3		
Zemin No	: 79495/93	Yüzölçümü	: 27 195,30 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ada Top. No/İht.	: ARSA		
Kurum Adı	: Ortakçılık				
Mahalle / Kily. Adı	: KÜÇÜKBAĞCIÖY Mah.				
Şifreli	: 1				
Çift / Sayfa No	: 1 / 47				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
Beyan	Düğer (Kurum): TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. (TSKB) Adına	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	Tarih - Yürürlük	24/10/2016 - 30774	Düğer Beyanının Tescim-24.10.2016-30774
Beyan	Düğer (Kurum): ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adına	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	Tarih - Yürürlük	24/10/2016 - 30774	Ticaret Sicilindeki Ayrı Sermaye Kurulması-03.11.2016-32794
Beyan	Düğer (Kurum): Şirketin Defterine girilen Ayrı Sermaye Kurulması / Tarih: 03/11/2016 Sayı: 2016/2016 (Rajidasyon Tarih: 24/10/2016) İhtisat Tarih: 24/10/2016 - Şöne	İSTANBUL İCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Tarih - Yürürlük	03/11/2016 - 32794	Ticaret Sicilindeki Ayrı Sermaye Kurulması-03.11.2016-32794

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	İhtisat No	İhtisat Payı/Payda	Meter Kare	İhtisat Sektörü - Tarih - Yür.
101/176/1	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	101/1	100%	27.195,30	İhtisat Sektörü (TSKB) - 24/10/2016 - 34474
ŞBİ	Azımlı				Tarih - Yürürlük
Şerh	Kurum Hakkında: A.Ş. TAŞINMAZ MALİKLERİ BAŞKANLIĞI - MALİKLERİN İLİŞKİLERİNE İLİŞKİN 22/04/2015 tarih 1347168/1347252 sayılı Hukuk Yürürlük Kararı ile Birt. 1347254/42 TL (Etiler) ATASEYİR BELİRTİSİZ - MALİKLERİN İLİŞKİLERİNE İLİŞKİN				Tarih - Yürürlük
101/176/1	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	101/1	100%	27.195,30	Ticaret Sicilindeki Ayrı Sermaye Kurulması - 03/11/2016 - 32794

* Tesis edilen perhiz ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi: 30.12.2016 13:54

Raporlayan: İlhan URTAÇ
Ercan URTAÇ
Kaydına Uygunluk:
29.12.2016

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ara Taşınmaz	Ada/Parcel	: 3328/3		
Zemin No	: 79495/93	Yüzölçümü	: 27 195,30 m ²		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ada Top. No/İht.	: ARSA		
Kurum Adı	: Ortakçılık				
Mahalle / Kily. Adı	: KÜÇÜKBAĞCIÖY Mah.				
Şifreli	: 1				
Çift / Sayfa No	: 1 / 47				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	İhtisat No	İhtisat Payı/Payda	Meter Kare	İhtisat Sektörü - Tarih - Yür.
101/176/1	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	101/1	100%	27.195,30	Ticaret Sicilindeki Ayrı Sermaye Kurulması - 03.11.2016 - 32794

* Tesis edilen perhiz ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi: 30.12.2016 13:57

Raporlayan: İlhan URTAÇ
Mustafa SARILAR
Kaydına Uygunluk:
03.11.2017

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 3: ONAYLI İMAR DURUM BELGELERİ



T.C.
ÖMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2010/1124]-4790-2645040
Konu : İmar Durumu

16.07.2016

60/ 12969

SAYIN: TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ZİRAAT BANKASI A.Ş.

(Eski Büyükdere Cad. No:39
T.C. Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü
Mustak-Sarıyer/İSTANBUL)

İlgi: 04/03/2016 tarihli ve 2016/4790 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede bahsi geçen Ömraniye İlçesi, Kılıçbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 3 Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; E:2,85 , H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCARET ALANINDA kalmaktadır.

19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları yazımız ekinde olup , plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize rica olunur.

Adnan Zeki KOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Pafta Örneği (Ö:1/2000)
Plan Notları



Ünvan: Gayrimenkul Değerleme
Ticari Sicil No: 27204
Ticari Sicil Sicil No: 27204
Ticari Sicil Sicil No: 27204

Adres: Akademi Mah. Fethi Sultan Veliyev Cad. No: 63 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 403 56 00 (15 Hattı Faks) Faks: (0216) 335 32 75
www.tskgd.com.tr

Adres: Akademi Mah. FETHİLLAH DOĞAN Değirli 1511 E. Pafta, Akademi Mah. Değirli 1511 E. Pafta

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 4: RUHSATLAR

Fotokopi

YAPI RUHSATI									
1. Adres: Yılmazlar, 15.000 m ² arazi		2. Ruhsatın verildiği tarih: 15.04.2015		3. Ruhsatın verildiği yer: 15.000 m ²		4. Ruhsatın verildiği alan: 15.000 m ²		5. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
6. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		7. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		8. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		9. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		10. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
11. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		12. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		13. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		14. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		15. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
16. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		17. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		18. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		19. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		20. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
21. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		22. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		23. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		24. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		25. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
26. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		27. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		28. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		29. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		30. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
31. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		32. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		33. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		34. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		35. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
36. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		37. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		38. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		39. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		40. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
41. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		42. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		43. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		44. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		45. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
46. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		47. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		48. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		49. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		50. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
51. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		52. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		53. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		54. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		55. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
56. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		57. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		58. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		59. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		60. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
61. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		62. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		63. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		64. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		65. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
66. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		67. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		68. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		69. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		70. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
71. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		72. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		73. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		74. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		75. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
76. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		77. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		78. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		79. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		80. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
81. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		82. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		83. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		84. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		85. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
86. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		87. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		88. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		89. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		90. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
91. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		92. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		93. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		94. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		95. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	
96. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		97. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		98. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		99. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²		100. Ruhsatın verildiği alanın durumu: 15.000 m ²	

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 5: FOTOĞRAFLAR



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

EK 6: ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDİR
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı
Eğitim Durumu	- Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-2013), Yüksek Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans - Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu - Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim
Çalışmalar/Projeler	- Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer) - Kıraç Bölgesi 18. madde uygulaması çalışması (Gözlem Harita, İstanbul, 2008, Stajyer) - Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları
İş Tecrübesi	2011- 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2013-2016 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı 2016-
Seminer ve Kurslar	- İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, (2010) - İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010) - Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013) - Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)
Seminer ve Kurslar	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
Yabancı Dil	- İngilizce - İspanyolca

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



Adı Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU
Doğum Yeri ve Tarihi	İstanbul, 17.11.1981
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
Eğitim	- YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MBA (2005-2007) – Yüksek Lisans -University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
Tecrübeler	• TEKFEN Tower Şantiyesi • KC Group Bahçeşehir Şantiyesi • TSKB Gayrimenkul Değerleme-uzman • Proje koordinatörü, rapor kontrolleri, • Çeşitli gayrimenkullerin ekspertiz raporlarının hazırlanması, • Alışveriş merkezi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmaları, • Çok sayıda halka arz çalışmalarında gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması • HES ve RES'lerin teknik takip ve değerlendirme raporlarının kontrol edilmesi Yurtdışı gayrimenkul değerlendirme ve fuar gezisi çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri
İş Tecrübeleri	9 yıl 2015 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici 2010 - 2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici Yardımcısı 2006 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı 2006 - 2006 KC Group / Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)
Lisans ve Yetkinlikler	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)

EK 7: LİSANS BELGELERİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





No : 402293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR