TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul	**1 Adet Bina**
Değerleme	**Fatih / İstanbul**
Raporu	**2018REV908/ 14.12.2018**

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Sahrayıcedid Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

Sayın Yakup DEMİRCİ,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'de konumlu olan **"1 Adet Bina"**nın pazar değerine yönelik **2018REV908** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 426 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.168 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.480.000.-TL	Onaltımilyondörtyüzseksenbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.798.400.-TL	Onyedimilyonyediyüzdoksansekizbindörtyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 26.11.2018 tarih, sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOGLU

Doğuşcan IĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 12

Gayrimenkulün Konum Analizi 18

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 21

SWOT Analizi 24

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 26

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme 38

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 40

Ekler 42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ 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,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Aksaray Mahallesi, Cerrahpaşa Caddesi, No:1, Fatih/İstanbul.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	1 Adet Bina
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no'lu taşınmaz.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul, 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında, 3. Derece koruma bölgesinde, "2. Derece Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, yapılaşma şartları; • Hmaks: 15,50 m. • Ayrık nizam. • Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazın içerisine girilmeden, çalışma dışarıdan gerçekleştirilmiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazın GYO portföyünde yer alan taşınmaz olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2018
RAPOR TARİHİ	14.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**16.480.000.-TL** **Onaltımilyondörtyüzseksenbin.-TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**17.798.400.-TL** **Onyedimilyonyediyüzdoksansekizbindörtyüz.-TL**

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.12.2018 tarihinde, 2018REV908 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no'lu, gayrimenkulün 14.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazın GYO portföyünde yer alan taşınmaz olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem KOMSUOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.12.2018 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.12.2018 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 26.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 14.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.02.2016	2016REV69	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	**14.090.000**
Rapor 2	30.12.2016	2016A990	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	**14.500.000**
Rapor 3	29.12.2017	2017REV866	Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	**15.830.000**

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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibariyle, 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.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:48 Kat:8-9 Kozyatağı Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

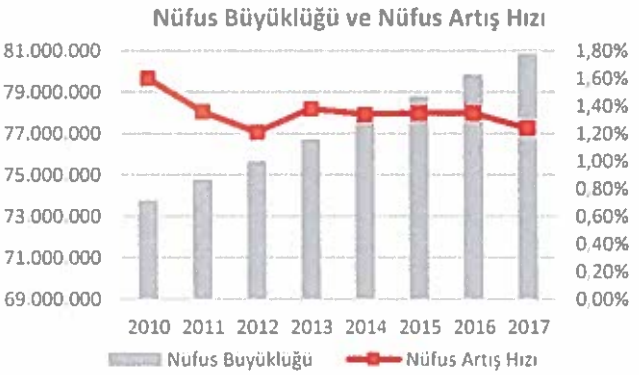
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

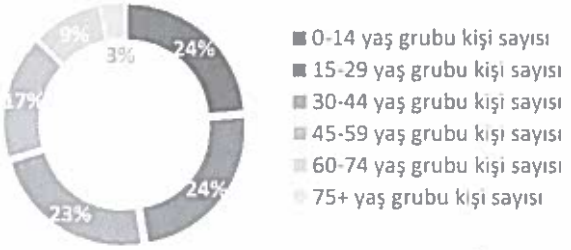
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

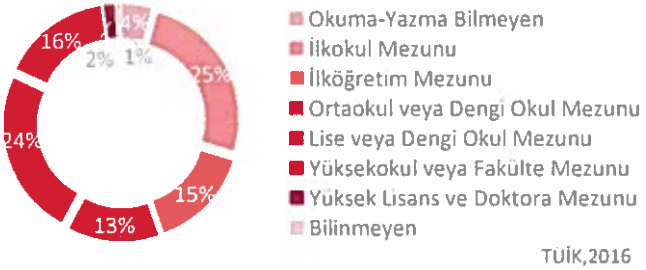
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8'ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.



Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,2017

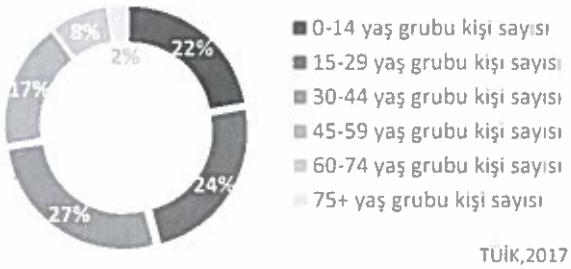


TÜİK,2016

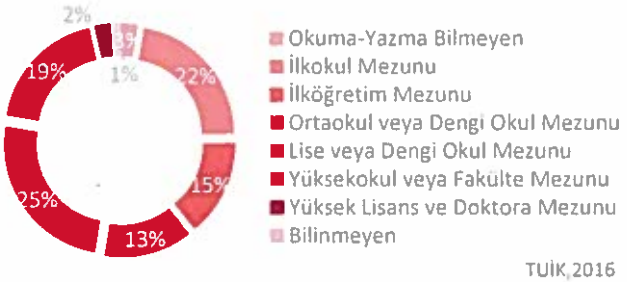
İstanbul

2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.029.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2017 yılında binde 15 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,48 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



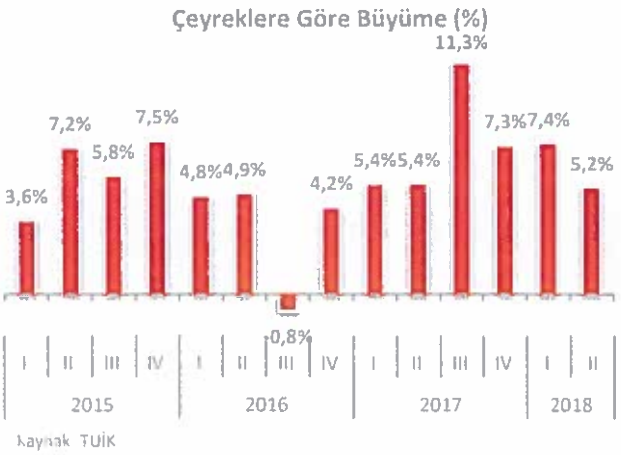
TÜİK,2017



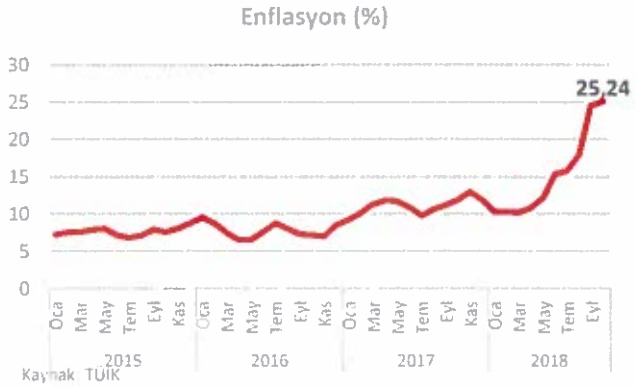
TÜİK,2016

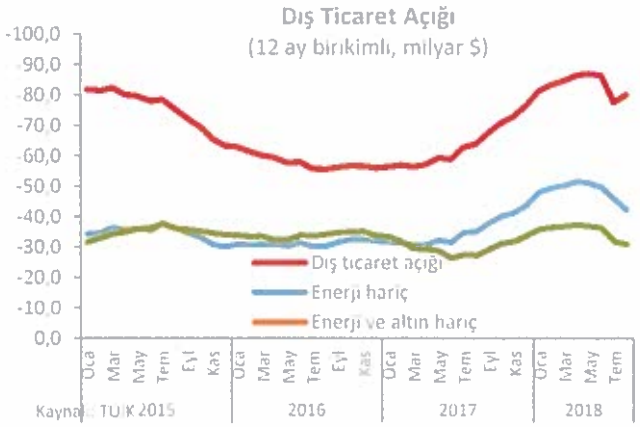
2.2 Ekonomik Veriler[1]

2018 yılının ikinci çeyreğinde GSYH bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında GSYH bir önceki çeyreğe göre %0,9 yükselmiş ve dönemsel büyüme hız kesmiştir. Üretim yönünden, tarım sektörü toplam katma değeri %1,5 azalırken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %0,8 artmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %8 yükselmiştir. Yılın üçüncü çeyreğindeki kuvvetli bir baz etkisinin, büyümenin alacağı değer üzerinde aşağı yönde etki yaratması olasıdır. Diğer yandan, kur rekabeti kanalıyla ihracatın güçlü kalması ve turizm katkısıyla net ihracatın yılın ikinci yarısında öne çıkması beklenmektedir.



Ekim ayında TÜFE aylık bazda %%2,7 yükselmiş olup böylece yıllık enflasyon 72 baz puan artarak %25,2'ye ulaşmıştır. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Ekim ayında bir önceki aya göre %0,9 artmış ve yıllık artış oranı son 16 senenin en yüksek seviyesinden %45,0'e gerilemiştir. TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek artış, mevsim etkisi nedeniyle, %12,7 ile yükselen giyim grubunda olmuştur. Konut fiyatları bu ay %4,2 artarken ev eşyası fiyatlarında artış %3,4 ile devam etmiştir.





2018 yılı Eylül ayında, 2017 yılının aynı ayına göre ihracat %22,4 artarak 14,5 milyar dolar, ithalat ise %18,3 azalarak 16,3 milyar dolar olmuştur. Böylece, Eylül ayında dış ticaret açığı da yıllık bazda %77,1 daralarak 1,9 milyar dolara gerilemiştir. 2017 yılının Eylül ayında %59,1 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 Eylül ayında %88,5'e yükselmiştir. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma söz konusu oranda sert yükselişi beraberinde getirmiştir. Yılın ilk dokuz aylık döneminde ihracat %7, ithalat ise %3,1 artış kaydetmiş olup dış ticaret açığı %5,3 azalarak 51,1 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

[1] *TSKB*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Çakırağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1763
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Banka Binası ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	426 m²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Fatih Tapu Müdürlüğünden 06.12.2018 tarih, saat 15:34 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ayni sermaye olarak konulacaktır.) (24.10.2016 tarih, 21404 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Konu taşınmaz üzerinde, taşınmazın hukuki durumunu etkileyebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

İstanbul ili, Fatih Tapu Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgesine göre, değerleme konusu taşınmaz "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş." mülkiyetinde iken 10.11.2016 tarih, 22871 yevmiye no ile "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde 06.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 07.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 04.10.2012

Lejandı: 2. Derece Ticaret Alanı''

Yapılaşma koşulları;

- H_{maks}: 15,50
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.*

*** Konu parsel 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında 3. derece koruma bölgesinde kalmaktadır. "İlgili plana ait plan notlarına göre; 3.derece koruma bölgesinde kalan alanlardaki taşınmazlarda uygulama yapılması halinde ilgili koruma kurulundan onay alınması gerekmektedir. Söz konusu karar gerekliliği, gerçekleştirilecek uygulama için risk teşkil etmemekle birlikte, uygulama aşamasına işlem adımı eklenmesine neden olmaktadır. Söz konusu binanın onay ve işlem süreçlerinin, koruma kurulundan onay veya görüş gerektirmeyen binalara göre daha uzun süreceği düşünülmektedir. Bu durumun taşınmazın değeri üzerinde herhangi bir etkisi olmayacağı, tadilat gerektirmesi halinde ilave bir süre alacağı düşünülmektedir.**

T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :86170071-754-24206/E.146933 07/12/2018
Konu :1763 Ada 8 Parsel - İmar Durumu

Sayın Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ş. (Vk. Ecem KOMŞUOĞLU)
Meslis-i Mebusan Cd. Molla Bayın Sk. No: 1 TSKB Arka Bina Fındıklı İstanbul

İlgi :06.12.2018 tarihli ve 49 sayılı dilekçe.

Fatih ilçesi, Aksaray Mahallesi, 1763 ada, 8 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2.derece ticaret alanında kalmakta olup, H: 15.50 mt. irtifa almaktadır.

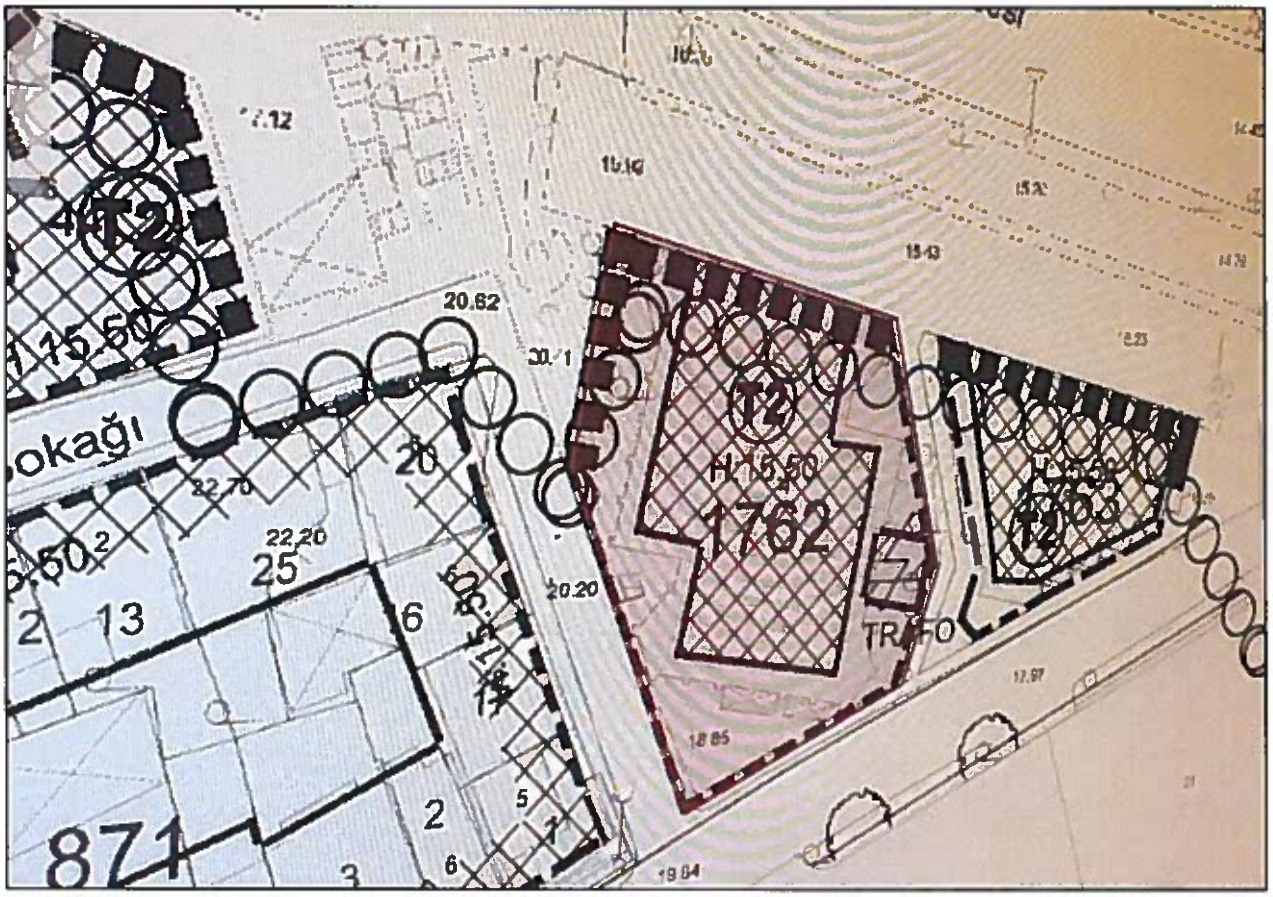
Bilgilerinizi rica ederim.

Ahmet AYYILDIZ
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı
e-imza

Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54 Fatih/İstanbul
Telefon No (0 212) 453 14 53 Faks (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr
Kep Adresi: fatihbelediyesi@hs02.kep.tr, fatihbelediyesi@hs01.kep.tr
Doğrulama Kodu: F26827DA5F8B460DACF725CF1F0E2F97

Bilgi için Pınar ULTER

Telefon No
Referans No: 20181206419
Doğrulamak için: turkiye.gov.tr



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Fatih Belediyesi'nde 06.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaza ait, 3 bodrum kat, zemin kat, 2 adet normal kat olmak üzere toplam 6 kat ve 2.168,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 16.06.1980 tarih, 3718 no'lu mimari proje bulunmaktadır.*
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 3 bodrum kat, zemin kat, 2 adet normal kat olmak üzere toplam 6 kat ve 2.168,00 m² kapalı alan için verilmiş, bila tarih, 83/1-46 no'lu yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 3 bodrum kat, zemin kat, 2 adet normal kat olmak üzere toplam 6 kat ve 2.168,00 m² kapalı alan için verilmiş, 01.03.1985 tarih, bila no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.**

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m²)	Tarih	Alan (m²)	Tarih	Alan (m²)
16.06.1980	2.168	-	2.168	01.03.1985	2.168

Söz konusu proje arşiv incelemesinde görülememiş olup ilgili yapı kullanma izin belgesinden varlığı tespit edilmiştir.

****Söz konusu belgenin üzerinde alansal bilgi bulunmamakta olup ilgili alansal bilgi söz konusu belgede belirtilen yapı ruhsatından alınmıştır.***

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.5 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 taşınmazın konumlu olduğu parsel son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik görmemiştir.

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

Çalışma kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.06.1980 tarihli "Mimari Proje" ve 01.03.1985 tarih, 2011/8490 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashih işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerinin tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Aksaray Mahallesi, Cerrahpaşa Caddesi, No:1, Fatih/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge, konut+ticaret fonksiyonlu yapılaşmış olup Millet Caddesi üzerinde yol boyunca, 5-6 katlı apartman tipi yapılar ve apartmanların zemin katlarında konumlu dükkanlar bulunmaktadır. Bölge, şehrin en eski yerleşim bölgelerinden biri olup bölgede çok sayıda tarihi eser ve turistik öğe bulunmaktadır. Konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım, D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça kolaydır. Çapa Anadolu Öğretmen Lisesi, Haseki Hastanesi, Valide Sultan Camii, Historia AVM konu taşınmaza yakın konumlanmış sosyal donatılardan bazılarıdır.

Konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu Millet Caddesi, çok çeşitli ulaşım imkanlarına sahip bir caddedir. Çok sayıda otobüs hattının yanında tramvay hattı da belirtilen cadde üzeirnde bulunmaktadır. Ayrıca, şehir içi ulaşım konusunda oldukça önemli bir kesişim noktası olan Yenikapı istasyonu, konu taşınmaza oldukça yakın bir noktada konumludur.

Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4,0 km.
Beşiktaş Meydan	6,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6,50 km.
Atatürk Havalimanı	24,00 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	43,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no'lu, "Kargir Banka Binası ve Arsa" vasıflı, 426,00 m² yüzölçümlü, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda, onaylı mimari projesiyle uyumlu olup 3 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza giriş 1. bodrum kat seviyesinden, taşınmazın Millet Caddesi'ne bakan cephesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın 3., 2. ve 1. bodrum katları Ziraat Bankası Aksaray Şubesi tarafından kullanılırken, 1. ve 2. normal katları boş durumdadır.

Değerleme konusu taşınmaz yasal evraklarına ve mevcut duruma göre; 3 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum kat, kasa dairesi, sığınak ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup; brüt yaklaşık 268 m2 alanlıdır. 2. bodrum kat, depo, kiralık kasa odası, arşiv ve 2 adet WC hacimlerinden oluşmakta olup; brüt yaklaşık 420 m² alanlıdır. 1. bodrum kat, müşteri holü, 2 adet WC ve açık büro hacimlerinden oluşmakta olup; brüt yaklaşık 420 m² alanlıdır. Zemin kat, brüt yaklaşık 320 m² alanlı olup; müşteri holü boşluğu, 2 adet ofis ve açık büro hacimlerinden oluşmaktadır. 1. ve 2. normal katlar, brüt yaklaşık 370 m² alanlı olup; arşiv, 1 adet WC ve açık büro hacimlerinden oluşmaktadırlar.

Kat	Alanı	Kullanım Amacı
3. Bodrum Kat	268,00	Arşiv, sığınak, kasa dairesi
2. Bodrum Kat	420,00	Depo, kiralık kasa odası, arşiv, WC
1. Bodrum Kat	420,00	Ziraat Bankası Aksaray Şubesi
Zemin Kat	320,00	Ziraat Bankası Aksaray Şubesi
1. normal Kat	370,00	Kullanım Dışı
2. normal Kat	370,00	Kullanım Dışı
Toplam	**2.168,00**	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat +2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.168 m²
Yaşı	36
Dış Cephe	Brüt beton üzeri boya.
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem ve klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis-Banka (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.168 m² (Toplam bina brütü)
Zemin	Ofis hacimlerinde halıfleks, bodrum katlarda ve diğer alanlarda seramik.
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Zemin ve normal katlarda spot armatür; bodrum katlarda floresan

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu gayrimenkul, 426,00 m² yüzölçümüne sahip, 1763 ada, 8 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Taşınmaz, mevcutta kısmenZiraat Bankası Aksaray Şubesi olarak faaliyet göstermekte olup kısmen de kullanım dışıdır.
- Taşınmazın konumlu olduğu cadde, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Millet Caddesi'ne cephelidir ve konu binaya giriş hem Millet Caddesi üzerinden, hem de Cerrahpaşa Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bakımlı durumda olduğu ve tadilat gerektirmediği görülmüştür.
- Taşınmazın hem zemin kat hem de 1. bodrum kattan girişi bulumaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge, konut+ticaret fonksiyonlu yapılaşmış olup; konu taşınmazın konumlu olduğu Millet Caddesi üzerinde yol boyunca 5-6 katlı apartman tipi yapılar ve apartmanların zemin katında dükkanlar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir
- Konu taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda tarihi-turistik öğe bulumaktadır.
- Konu taşınmazın yer aldığı bölge, İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biridir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve çok çeşitli toplu taşıma imkanlarına yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarıyla uyumlu olarak inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bakımlı durumda olduğu ve tadilat gerektirmediği görülmüştür.
- Söz konusu taşınmazın açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Millet Caddesi üzerinde sabah ve akşam saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Tamamlanan ulaşım projelerinin değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeyi olumlu etkileyeceği düşünülmektedir.

✕ TEHDİTLER

- Taşınmazın tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların 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 değerleme 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Bina" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı'"uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın pazarda yeniden inşa etmek için gerekli maliyet üzerinden işlem görmeyen türde bir taşınmaz olmasından dolayı"Maliyet Yaklaşımı" ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Satılık Emsaller

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m^2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Millet Caddesi üzerinde yer alan pastane	Dükkan	Satılmış / ~9 ay önce	300	6,000,000	20,000	*150 m2 zemin, 150 m2 asma kattan oluşmaktadır. *Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs durağının arkasında yer almaktadır. *Yaklaşık 20 m2 açık kullanım alanı bulunmaktadır.
2	Millet Caddesi üzerinde yer alan otel	Bina	Satılık	9000	150,000,000	16,667	*Millet Caddesi üzeirnde yer alan ve otel olarak kullanılan binadır. *Konu taşınmazlar ile benzer ticari potansiyele sahip bir bölgede yer almaktadır. *2 bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşmaktadır. *Yaklaşık 950 m2 arsa alanı bulunmaktadır. *Tefrişatı ile birlikte satılıktır ve bu nedenle birim değeri yüksektir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Fındıkzade'de satılık bina	Bina	Satılık	900	3,800,000	4,222	*Konu taşınmaza göre ticari faayiletin daha düşük olduğu noktada yer almaktadır. *8 katlı binadır. *Klinik veya komple ofis olarak kullanıma uygundur.
4	Vatan Caddesi'nde satılık ofis	Ofis	Satılık	120	675000	5,625	*Konu taşınmaza göre ticari faayiletin daha düşük olduğu noktada yer almaktadır. *Konuttan çevrilmiş ofistir. *Pazarlık payı bulunmaktadır
5	Fındıkzade'de yer alan dükkan	Dükkan	Satılık	390	4250000	10,897	*Yaklaşık 200 m2 zemin, 190 m2 bodrum kattan oluşmaktadır. *Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin oldukça düşük olduğu bir noktada yer almaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

6	Millet Caddesi üzerinde yer ofis	Ofis	Satılık	25	250000	10,000	*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs durağının arkasında yer almaktadır. *Yusufpaşa otobüs durağının arka tarafında, Millet Caddesi cepheli durumdadır. *Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükeltmektedir. *Pazarlık payı vardır.
7	Millet Caddesi üzerinde yer ofis	Ofis	Satılık	160	1100000	6,875	*Ticari potansiyeli konu taşınmaz ile benzer olduğu bir noktada. Fındıkzade'de, Millet Caddesi'ne yakın bir noktada yer almaktadır. *Konuttan çevrilmiş ofistir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Kızılelma Caddesi üzerinde yer alan dükkan	Dükkan	Satılık	33	450,000	13,636	*33 m2 zemin kattan oluşmaktadır. *Ticari potansiyelin konu taşınmaza göre daha düşük olduğu noktada konumludur. *Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükeltmektedir.
9	Fındıkzade'de yer alan bina	Bina	Satılık	500	3,500,000	7,000	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktada konumludur. *Konuttan ticari kullanıma çevrilmiş binadır. *Zemin+4 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
10	Fındıkzade'de yer alan bina	Bina	Satılık	900	9,000,000	10,000	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktad konumludur. *Konuttan ticari kullanıma çevrilmiş binadır. *Zemin+4 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, bölgede yer alan ofis, dükkan ve bina satışlarını etkileyen unsurların caddeye olan cephe, lokasyon, alan ve kat sayısı olduğu belirlenmiş olup konu taşınmaza benzer nitelikli binaların 5.000-6.000 TL/m^2, zemin katta yer alan dükkanların 20.000—25.000 TL/m^2, normal katlardaki ofislerin ise 4.000-4.500 TL/m^2 bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Kiralık Emsaller

No	Konum	Nitelik	Kiralama Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m^2)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m^2)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Millet Caddesi üzerinde yer alan pastane	Dükkan	Kiralanmış / Uzun Süreli Kiracı	300	35,000	116.7	*150 m2 zemin, 150 m2 asma kattan oluşmaktadır. *Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs durağının arkasında yer almaktadır. *Yaklaşık 20 m2 açık kullanım alanı bulunmaktadır.
2	Cerrahpaşa Caddesi üzerinde yer alan süpermarket	Dükkan	Kiralanmış / 2 ay önce	200	30,000	150.0	*200 m2 zemin kattan oluşmaktadır. *Tcari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktada yer almaktadır. *Konu taşınmazın arka cephesinde yer alan Cerrahpaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır.
2	Fındıkzade'de yer alan dükkan	Dükkan	Kiralanmış / Yakın zaman önce	390	20,000	51.3	*Yaklaşık 150 m2 zemin, 240 m2 bodrum kattan oluşmaktadır. *Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin oldukça düşük olduğu bir noktada yer almaktadır.
4	Fındıkzade'de yer alan bina	Bina	Kiralık	900	26,000	28.9	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumludur. *Zemin+ 4 normal kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Nitelikli malzeme ile inşa edilmiştir.
5	Kızılelma Caddesi üzerinde bina	Bina	Kiralık	70	2,500	35.7	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumludur. *Zemin+ 2 normal kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Nitelikli malzeme ile inşa edilmiştir. *Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükeltmektedir.

6	Yenikapı'da yer alan bina	Bina	Kiralık	1800	47,500	26.4	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumludur. *900 m2 kapalı alanlı zemin kat ve 300'er m2 kapalı alanlı 3 normal kattan oluşmaktadır. *Zemin katın toplam alan içindeki oranının yüksek olması birim değeri yükseltmektedir. *Oldukça bakımsız durumdadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Millet Caddesi üzerinde yer ofis	Ofis	Kiralık	55	2500	45	*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs karşısında arkasında yer almaktadır. *Yusufpaşa otobüs durağının karşı tarafında, Millet Caddesi cepheli durumdadır. *Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükeltmektedir. *Pazarlık payı vardır.
8	Adnan Adıvar Caddesi üzerinde yer ofis	Ofis	Kiralık	130	4300	33	*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha düşük olduğu bir cadde üzerinde konumludur. *Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükeltmektedir. *Pazarlık payı vardır.
9	Adnan Adıvar Caddesi üzerinde yer ofis	Ofis	Kiralık	450	10000	22	*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha düşük olduğu bir cadde üzerinde konumludur. *Kapalı alanın oldukça yüksek olması birim değeri düşürmektedir. *Pazarlık payı vardır.

- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, bölgede yer alan ofis, dükkan ve bina kiralamalarını etkileyen unsurların caddeye olan cephe, lokasyon, alan ve kat sayısı olduğu belirlenmiş olup konu taşınmaza benzer nitelikli binaların 42-47 TL/m^2/ay, zemin katta yer alan dükkanların 110-140 TL/m^2/ay, normal katlardaki ofislerin ise 22-25 TL/m^2/ay bebdel ile kiralanabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS -KİRALIK				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m²)	45	33	22
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-15%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	2%	2%	2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-12%	-6%	10%
	Konfor Koşulları	2%	2%	6%
Düzeltilmiş Değer		32.0	31.0	27.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-KİRALIK				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	117	150	51
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	5%	30%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	10%
	Kullanım Alanı	10%	-15%	50%
	Konfor Koşulları	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		123	135	108

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-KİRALIK				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	29	36	26
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	-4%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	15%	15%	15%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer		41	44	42

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS-SATILIK				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	5,625	10,000	6,875
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	5%	-15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-25%	-10%
	Konfor Koşulları	2%	2%	2%
Düzeltilmiş Değer		5,164.0	5,580.0	6,002.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-SATILIK				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	20,000	10,897	13,636
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	30%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	10%	0%
	Kullanım Alanı	10%	50%	50%
	Konfor Koşulları	0%	10%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		5%	110%	60%
Düzeltilmiş Değer		21,000	19,452	19,636

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-SATILIK					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	16,667	4,222	7,000	10,000
	Pazarlık Payı	-20%	-5%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	20%	10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-40%	10%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	15%	0%	0%
	Kullanım Alanı	10%	-3%	5%	-3%
	Konfor Koşulları	-10%	10%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-40%	52%	20%	2%
Düzeltilmiş Değer		8,000	6,097	7,560	8,670

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel No	Brüt Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1763/8	2,168.00	7,600	16,475,000
		TOPLAM DEĞERİ	**16,480,000**

Maliyet Yaklaşımı

Çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmtektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

- **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Millet Caddesi'nde yer alan 300 m^2 kapalı alanlı dükkanın 6.000.000 TL ise yakın zaman önce satıldığı ve 35.000 TL/Ay bedel ile kiralandığı öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 35.000 TL / Ay / 6.000.000 TL = 0,07

- Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 390 m^2 dükkanın 4.250.000 TL bedel ile satılık olduğu ve 20.000 TL bedel ile kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 20.000 TL / Ay / 4.250.000 TL = 0,056

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 45-50 TL/m^2/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından ve muhtemel pazarlık payından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1763/8	2,168.00	46	99,728.00	7.50%	15,955,000
				TOPLAM DEĞERİ	**15,955,000**

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bir bina bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın tam hisse değeri takdir edilmiş olup taşınmazın mülkiyeti Ziraat GYO A.Ş.' ne aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda **/* **		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

**** Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.***

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

****** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.***

******* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.***

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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 Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

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

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

  Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 16.06.1980 tarihli "Mimari Proje" ve 01.03.1985 tarih, 2011/8490 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"bina"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	16.480.000
Gelir Yaklaşımı	15.955.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, daha somut verilere dayanıyor olmasından ve daha güvenilir ve çok sayıda emsal bilgisine ulaşılabiliyor olmasından dolayı pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.480.000.-TL	Onaltımilyondörtyüzseksenbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	17.798.400.-TL	Onyedimilyonyediyüzdoksansekizbindörtyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOGLU

Doğuşcan İĞDIR	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 404244	**Lisans no: 402293**

BÖLÜM 10

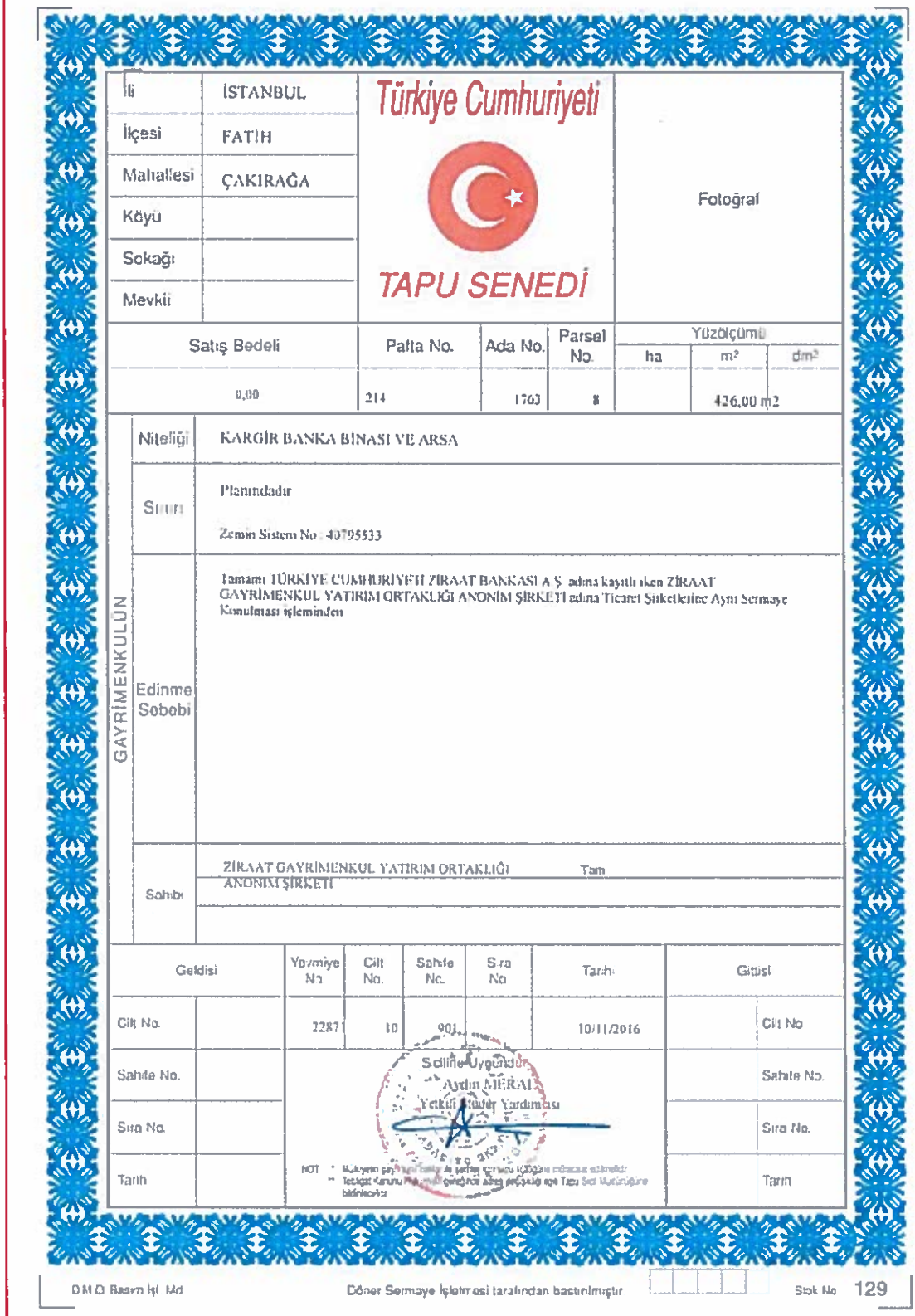
EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgesi



İli: İSTANBUL
İlçesi: FATİH
Mahallesi: ÇAKIRAĞA
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	214	1703	8		426,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA

Sınırı: Plandadır

Zemin Sistem No : 40795533

Edinme Sebebi: Tamamı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden

Sahibi: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam

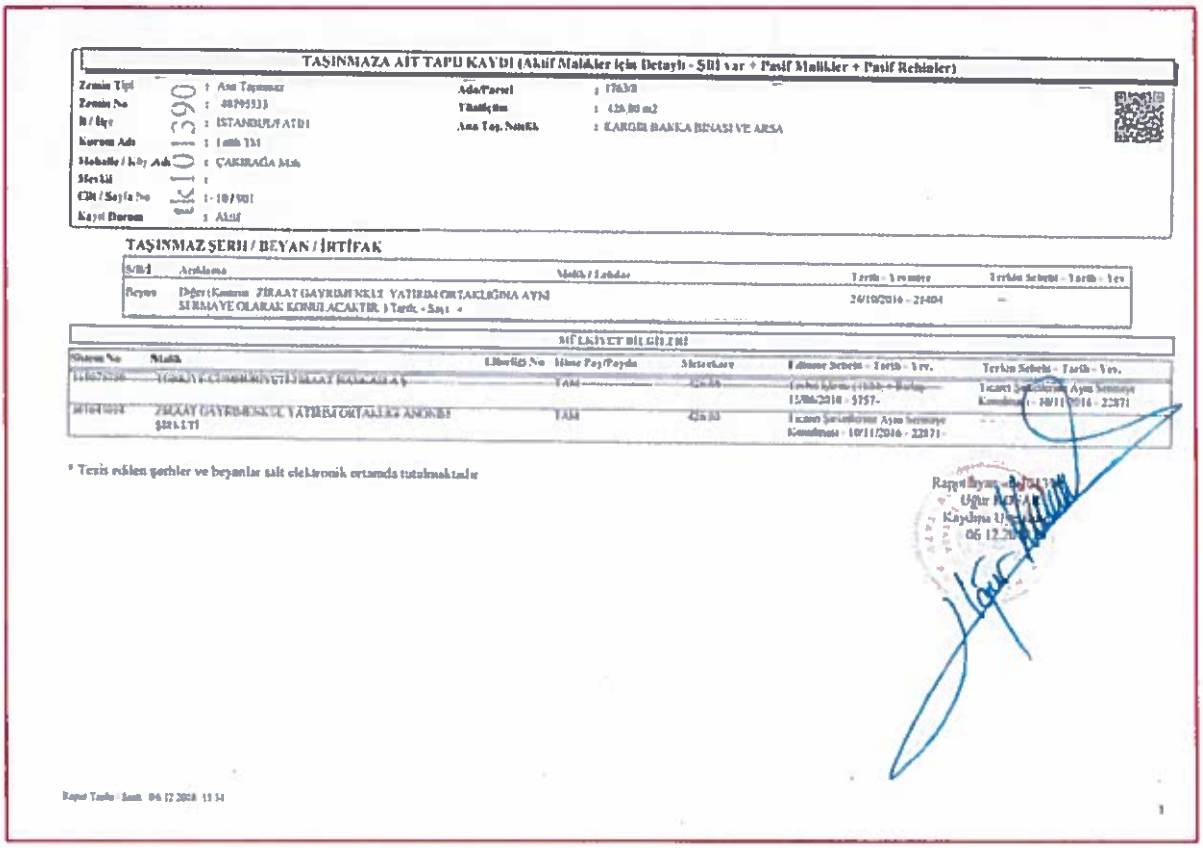
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		22871	10	901		10/11/2016		Cilt No
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Aydın MERAL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Hükmen payı tescil ile ferfen tescilli hisselere münhasır satılabilir.
** Tedbir Kanunu hükümleri çerçevesinde alınış şerhlerle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

DMO Basım İşl. Md. — Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır — Stok No 129

Ek 2: Takyidat Belgesi



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şüphe + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 38795333
İl / İlçe : İSTANBUL/FATİH
Kurum Adı : Tapu Dai
Mahalle / Köy Adı : ÇAKMAĞA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 1 - 10 / 901
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 176/30
Yüzölçümü : 426,00 m2
Ana Taş. Nitelik : KARGİR BANKA BİNASI VE ARSA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Terkin - Terkin no	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Değer Kısıtının ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -		26/10/2016 - 21404	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[redacted]	TAM	426,00	13/06/2018 - 5757 -	Ticaret Şirketlerinin Ayni Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 22871 -
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	426,00	Ticaret Şirketlerinin Ayni Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 22871 -	- -

* Terkin edilen şerhler ve beyanlar sadece elektronik ortamda tutulmaktadır

Rapor Tarihi / Saati: 06.12.2018 11:54

1

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-24206/E.146933 07/12/2018
Konu : 1763 Ada 8 Parsel - İmar Durumu

Sayın Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Vk. Ecem KOMŞUOĞLU)
Meslis-i Mebusan Cd. Molla Bayırı Sk. No: 1 TSKB Arka Bina Fındıklı İstanbul

İlgi : 06.12.2018 tarihli ve 49 sayılı dilekçe.

Fatih ilçesi, Aksaray Mahallesi, 1763 ada, 8 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2.derece ticaret alanında kalmakta olup, H: 15.50 mt. irtifa almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ahmet AYYILDIZ
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı
e-imza

Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54 Fatih/İstanbul
Telefon No (0 212) 453 14 53 Faks (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr
Kep Adresi: fatihbelediyesi@hs02.kep.tr, fatihbelediyesi@hs01.kep.tr
Doğrulama Kodu: F26827DA5F8B460DACF7254F1F0E2F97

Bilgi için: Pınar ULTER
Telefon No:
Referans No: 201812064949
Doğrulamak için: turkiye.gov.tr

1 / 1

Ek 4: Fotoğraflar

Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	**Lise** Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) **Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), **Yüksek Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim		
İş Tecrübesi	2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	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)		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Muhendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** YTÜ, Elektrik-Elektonik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) **Sertifika Programı** University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	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)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları

Sermaye Piyasası

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 IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR