

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Fatih / İstanbul

Raporu

2017REV866 / 29.12.2017



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Yakup DEMİRCİ,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'te konumlu olan "Bina"nın pazar değerine yönelik 2017REV866 no'lu değerlendirme 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		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.830.000 TL	Onbeşmilyonsekizyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.679.400 TL	Onsekizmilyonaltıyüzyetmişdokuzbindörtüz-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 20.11.2017 tarih, 2922 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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.

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402298

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgile”ri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
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,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin 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 getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.830.000 TL Onbeşmilyonsekizyüzotuzbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.679.400 TL Onsekizmilyonaltıyüzyetmişdokuzbindörtüz-TL
BİRİM DEĞERİ	7.300 TL/m ²

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

J

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 29.12.2017 tarihinde, 2017REV866 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 29.12.2017 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 Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 2922 no'lu ve 20.11.2017 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, 2922 No.lu ve 20.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1763 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.

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	16.08.2013	2013A663	Simge SEVİN AKSAN Hüsniye BOZTUNÇ	11.920.000
Rapor 2	24.02.2016	2016REV69	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	14.090.000
Rapor 3	30.12.2016	2016A990	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	14.500.000

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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

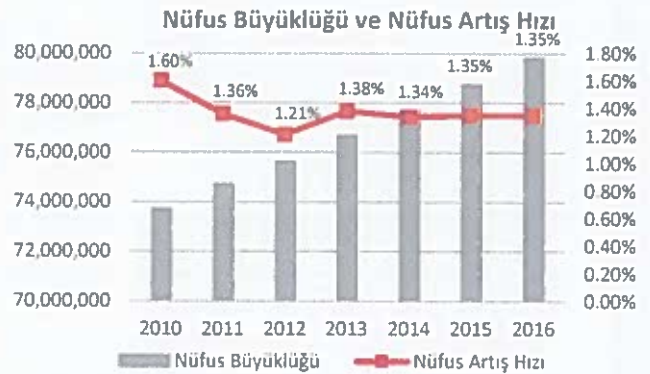
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezun
- İlköğretim Mezun
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezun
- Lise veya Dengi Okul Mezun
- Yüksek okul veya Fakülte Mezun
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezun
- Bilinmeyen

TÜİK, 2016

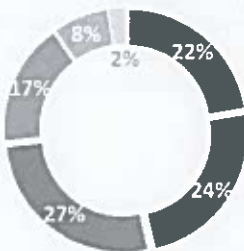
İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

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

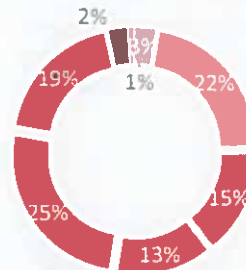


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK 2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezun
- İlköğretim Mezun
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezun
- Lise veya Dengi Okul Mezun
- Yüksek okul veya Fakülte Mezun
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezun
- Bilinmeyen

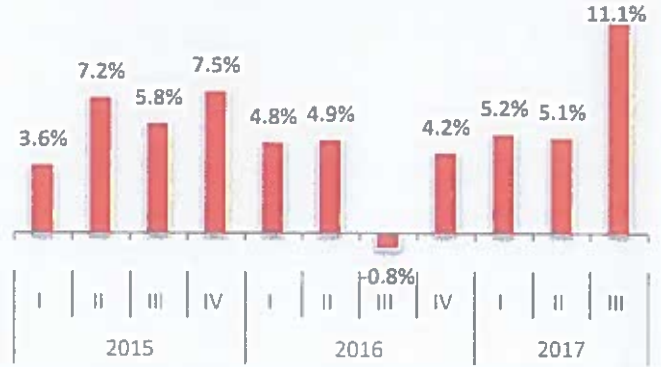
TÜİK, 2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlave inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

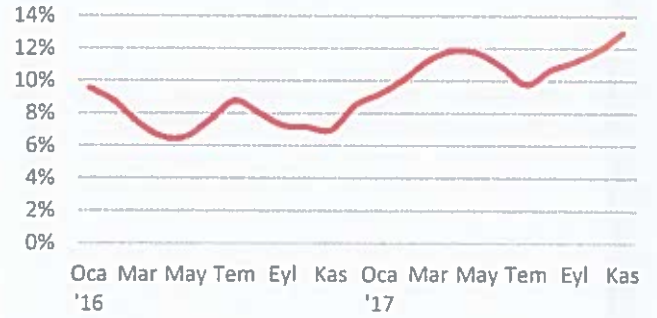
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



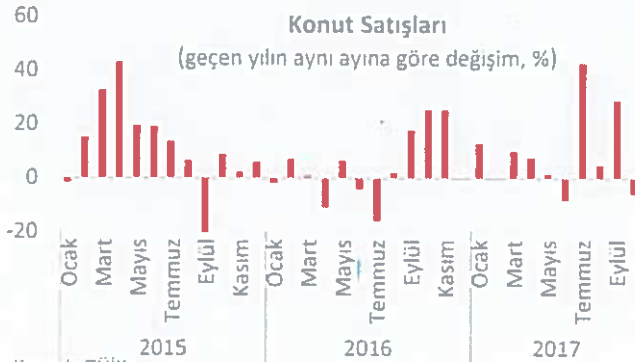
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)

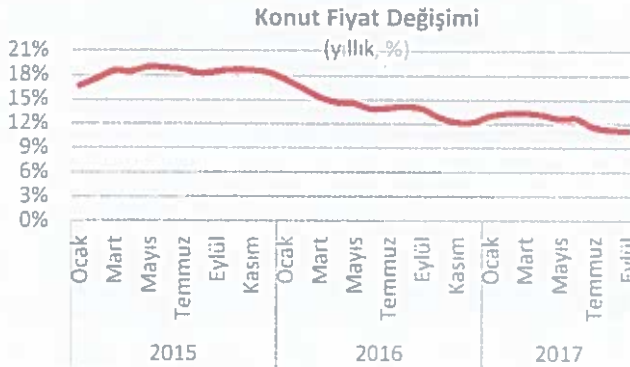


Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

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 m ²
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 18.12.2017 tarih, saat 15:12 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme 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 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 18.12.2017 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"

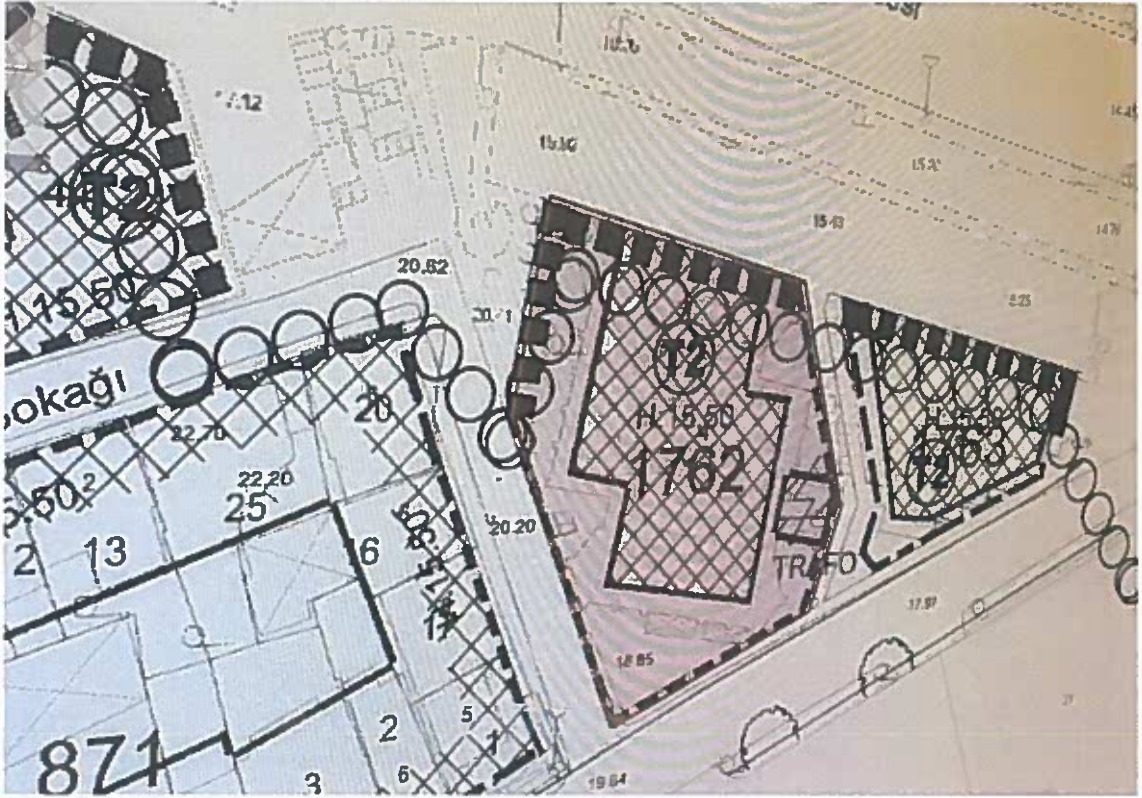
Plan Onay tarihi: 04.10.2012

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.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Fatih Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme 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 (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
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 İlişkin 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 öge 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 üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, şehir içi ulaşım konusunda oldukça önemli bir kesişim noktası olan Yenikapı istasyonu, konu taşınmaza oldukça yakın bir noktada konumlanmıştır.





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 oluşmaktadır.

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 m ²
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 m ² (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 kısmen Ziraat 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 bulunmaktadır.
- 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 öge bulunmaktadır.
- 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 değerlendirilmesi konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeyi olumlu etkileyeceği düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölge, turizm sektörü ile oldukça bağlantılı olup bölgedeki taşınmaz piyasası turizm sektörünün içinden geçtiği zorlu süreçlerden doğrudan etkilenmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme 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 değer, değerlendirme 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 esas ve değerlendirme 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 değer, 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, değer 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 belirlenmesinde 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme 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 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

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		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Aksaray'da, Yusufpaşa otobüs durağına oldukça yakın noktada, Millet Caddesi üzerinde yer alan dükkan.	Dükkan	Satılık	250	8,573,400	2,250,000	34,293.6	9,000.0	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin oldukça yüksek olduğu noktada konumlandır. *Yaklaşık 160 m2 zemin kat ve 90 m2 asma kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Yenikapı, Koçibey Sokak üzerinde yer alan bina.	Bina	Satılık	480	3,429,360	900,000	7,144.5	1,875.0	*Konu taşınmaza göre daha niteliksiz konumda yer almaktadır. * Tadilatla ihtiyacı vardır. *Kapalı alanın düşük olması birim değeri yükseltmektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Findıkkzade'de yer alan bina.	Bina	Satılık	700	3,000,000	785,895.79	4,285.7	1,122.7	*Yurt olarak kullanılmaktadır. *Ticari potansiyelin daha düşük olduğu lokasyonda konumlandır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Findıkkzade'de yer alan bina.	Bina	Satılık	4000	27,500,000.0	7,204,044.7	6,875.0	1,801.0	*Yurt olarak kullanılmaya uygundur. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Millet Caddesi üzerinde olup ticari faaliyetin daha yoğun olduğu konumdadır.
5	Millet Caddesi üzerinde Findıkkzade'de yer alan ofis.	Ofis	Satılık	160	1,500,000	392,947.90	9,375.0	2,455.9	*Daha nitelikli lokasyonda konumlandır. *1. normal katta yer almakta olup cephesi dolayısıyla Millet Caddesi'ne çok ciddi bir reklam kabiliyetine sahiptir. Bu durum birim değeri oldukça yükseltmektedir. Mevcut durumda bir tekstil firması tarafından teşhir amacıyla kullanılmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

6	Çapa'da, Millet Caddesi üzerinde yer alan dükkan.	Dükkan	Satılık	70	1,500,000	392,947.90	21,428.6	5,613.5	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumludur. *70 m2 zemin kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Aksaray'da, Abadüllatif Paşa Caddesi üzerinde yer alan dükkan.	Ofis	Satılık	130	650,000	170,277.42	5,000.0	1,309.8	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumludur. *Konuttan çevrilmiş ofistir ve bu durum birim değeri düşürmektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Aksaray'da, Miltet Caddesi üzerinde yer alan dükkan.	Ofis	Satılık	100	695,000	182,065.86	6,950.0	1,820.7	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha yüksek olduğu noktada konumludur. *Konuttan çevrilmiş ofistir ve bu durum birim değeri düşürmektedir. *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/m², zemin katta yer alan dükkanların 20.000—25.000 TL/m², normal katlardaki ofislerin ise 4.000-4.500 TL/m² bedel ile satışının gerçekleştirileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Kiralık Emsaller

No	Konum	Nitelik	Kiralama Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Birim Kira Fiyatı		Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Millet Caddesi üzerinde, konu taşınmazın göre daha batıda yer alan dükkan.	Dükkan	Kiralanmış/ Uzun Zaman Önce	30	4,300	1,126	143.3	37.5	*20 m² zemin, 10 m² asma kattan oluşmakta olup asma kat yalnızca depo olarak kullanılmaya müsaittir. *Kapalı alanı oldukça küçüktür ve bu durum birim değeri yükseltmektedir. *Uzun süreli kiracı olduğu için bir miktar düşük bedelden kira ödemektedir. *Benzer ticari potansiyele sahip noktada konumlandır.
2	Yenikapı İnkilap Caddesi üzerinde yer alan dükkan.	Dükkan	Kiralık	55	11,000	2,882	200.0	52.4	*Tamamı zemin kat dükkandır. *Benzer ticari potansiyele sahip noktada konumlandır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Kapalı alanı oldukça küçüktür ve bu durum birim değeri yükseltmektedir.
3	Aksaray'da, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan bina.	Bina	Kiralık	1000	35,000	9,169	35.0	9.2	*Benzer ticari potansiyele sahip noktada konumlandır. *2 bodrum, zemin, asma ve 6 normal kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Konu taşınmazın göre daha küçük kapalı alana sahip olup bu durum birim değeri yükseltmektedir.
4	Vatan Caddesi ile Şair Fuzuli Sokak'ın kesişim noktasında, Vatan Caddesi'nden 10 m. içeride yer alan bina.	Bina	Kiralık	780	30,000	7,859	38.5	10.1	*Ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumlandır. *Yenilenmiş binadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Konu taşınmazın göre daha küçük kapalı alana sahip olup bu durum birim değeri yükseltmektedir. *Bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

No	Konum	Nitelik	Kiralama Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	1,800		472		22.5
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
5	Cerrahpaşa caddesi üzerinde yer alan kiralık ofis.	Ofis	Kiralık	80	3,000	786	25.0	6.5	*Daha niteliksiz lokasyonda konumludur. *Konuttan ofise çevrilmiş taşınmaz olup bu durum değeri olumsuz etkilemektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Millet Caddesi üzerinde Fındıkzade'de yer alan ofis.	Ofis	Kiralık	120	1,400	367	21.5	5.6	*Daha nitelikli lokasyonda konumludur. *Konuttan ofise çevrilmiş taşınmaz olup bu durum değeri olumsuz etkilemektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Vatan Caddesi üzerinde Aksaray'da yer alan ofis.	Ofis	Kiralık	65	6,500	1,702.77	40.6	10.6	*Daha niteliksiz lokasyonda konumludur. *Konuttan ofise çevrilmiş taşınmaz olup bu durum değeri olumsuz etkilemektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Millet Caddesi üzerinde Fındıkzade'de yer alan ofis.	Ofis	Kiralanmış	160	4,300	1,126	143.3	37.5	* Daha nitelikli lokasyonda konumludur. *1. normal katta yer almakta olup cephesi dolayısıyla Millet Caddesi'ne çok ciddi bir reklam kabilyetine sahiptir. Bu durum birim değeri oldukça yükseltmektedir. Mevcut durumda bir tekstil firması tarafından teşhir amacıyla kullanılmaktadır.

Değerlendirme:

- 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 30-35 TL/m²/ay, zemin katta yer alan dükkanların 110-140 TL/m²/ay, normal katlardaki ofislerin ise 22-25 TL/m²/ay bebdel ile kiralanabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS-KİRALIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	23	25	22	41
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	10%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	10%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	-25%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		10%	10%	20%	-40%
Düzeltilmiş Değer		22.0	25.0	23.0	24.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-KİRALIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	143	200
	Pazarlık Payı	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-30%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-20%	-25%
Düzeltilmiş Değer		115	128

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	35	38
	Pazarlık Payı	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	20%	20%
	Kullanım Alanı	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		30%	30%
Düzeltilmiş Değer		41	45

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS-SATILIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	9,375	5,000	6,950
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-25%	0%	-5%
	Kullanım Alanı	-5%	-10%	-12%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-40%	-5%	-27%
Düzeltilmiş Değer		4,781.0	4,038.0	4,312.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-SATILIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	34,200	21,429
	Pazarlık Payı	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-25%	0%
Düzeltilmiş Değer		23,085	19,286

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-SATILIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7,125	4,286	6,875
	Pazarlık Payı	-15%	-8%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	25%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	20%	20%	20%
	Kullanım Alanı	-10%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		25%	45%	10%
Düzeltilmiş Değer		7,570	5,717	6,806

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL TL olarak esas alınmıştır.

✓ **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)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (USD)
1763/8	2,168.00	7,300	15,825,000	4,145,000
TOPLAM DEĞERİ			15,830,000	4,150,000

Maliyet Yaklaşımı

Çalışma kapsamında maliyet analizi 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 etmektedir. 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 üzerinde yer alan, yüksek reklam kabiliyetine sahip ofisin 1.500.000 TL bedel ile satılık olduğu ve 6.500 TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 6.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.500.000 \text{ TL} = 0,052$$

- Fındıkzade'de yer alan, 3.500 TL kira getirili dükkanın 675.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 3.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 675.000 \text{ TL} = 0,062$$

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde yukarıdaki emsallere ulaşılmıştır. Belirtilen emsaller satılık durumda olup kiralanmış emsallerdir. Konu satış değerlerinin işlem gerçekleşmesi esnasında belirli oranlarda indirim göreceği düşünülmüş ve 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)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (USD)
1763/8	2,168.00	43	93,224.00	7.50%	14,915,000	3,905,000
TOPLAM DEĞERİ					14,915,000	3,905,000

Kat	Alan (m2)	Birim Kira Değeri(TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)
3. bodrum kat	268	9	2,412
2. bodrum kat	420	10	4,200
1. bodrum kat	420	125	52,500
Zemin	320	50	16,000
1. kat	370	25	9,250
2. kat	370	25	9,250
Aylık Toplam Kira Değeri (TL/ay)			93,625.3

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

- **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 getiriye 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 taşınma için Pazar değeri tespiti yapılmış olup konu taşınmazın mülkiyeti T.C. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² '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%
	500 - 999 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL ve üzeri

* 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, devredilebilmesine 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. Ayrıca konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul 14.10.2012 onay tarihli, 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında yer almakta olup plan ve plan notları çerçevesinde inşaat hakkı bulunmaktadır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların 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	USD
Pazar Yaklaşımı	15,830,000	4,150,000
Gelir Yaklaşımı	14,915,000	3,905,000

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, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	29.12.2017		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.830.000 TL	Onbeşmilyonsekiyüzotuzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.679.400 TL	Onsekizmilyonaltıyüzyetmişdokuzbindörtüyüz-TL	

Doğuşcan İGDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

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

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

İl	İSTANBUL	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	FATİH						
Mahallesi	ÇAKIRAGA						
Koyu							
Sokağı							
İlveki							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	ha	m ²	dm ²	
0,00	214	1763	II		426,00	002	
Niteşip	KARGIR BANKA BİNASI VE ARSA						
Siten	Planlıdır Zemin Sicil No : 43795513						
Edinme Söbebi	TANIRAN TURKİYELİ CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına layiheli Arsa ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Tüzel Kurumlar Arası Satış ve Alım İşlemleri Kanununa göre						
Sahib	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No	Cat No	Sahle No	Sıra No	Tarih	Gider	
Cat No	22876	10	001		10-11-2016	Cat No	
Sahle No						Sahle No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	
 NOT : Bu belge, tapu kanununa göre tapu idaresi tarafından verilmektedir. Bu belge, tapu idaresi tarafından verilmektedir. Bu belge, tapu idaresi tarafından verilmektedir.							

ÖM O Başm İp Ltd Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır

129

Ek 2: Onyalı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Mahkûl İçin Detaylı - Şerh var + Pasif Mahkûl + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Akitli Parsel	: 17639
Zemin No	: 4678533	Rehinler	: 426.00 m2
H / Bçe	: İSTANBUL / FATİH	Akitli Top. Şerh	: KARGIR BANKA HESABI VE ARSA
Kararın Adı	: Fahi TM		
Mahkûl / Kily. Adı	: ÇAKIRGA MAH.		
Şerh Adı	:		
Kitap / Sayfa No	: 10 / 901		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şerh	Açıklama	Mevki / Emlak	Tarih - Yıllık	Tarifi Şerh - Tarih - Yıllık
Beyan	Diğer (konusu) ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNI SERMAYE ORANLARI KONTROL AKTİFİ Tarih - Sayfa		21/08/2016 - 21/08/16	-

BİLGİLERİ					
Kitap No	Mevki	Emlak No	İhtisaz Payı/Tayda	Mevki	Tarifi Şerh - Tarih - Yıllık
17639	İSTANBUL / FATİH / ÇAKIRGA MAH.	YAS	426.00	Tarifi Şerh (TSK) - Tarih - Yıllık	Tarifi Şerh - Tarih - Yıllık
36164/901	ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAS	426.00	Tarifi Şerh (TSK) - Tarih - Yıllık	Tarifi Şerh - Tarih - Yıllık
				Tarifi Şerh (TSK) - Tarih - Yıllık	Tarifi Şerh - Tarih - Yıllık

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi: 29.12.2017 15:12

Ek 3: İmar Durum Belgesi



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-13156-E.77348
Konu : İmar Durumu

18.12.2017

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Meclisi Mebusan Cd. Molla Bayırı Sk. No: 1 Fındıklı İstanbul

İlgi : 14.12.2017 tarih ve 59 sayılı yazınız

Fatih İlçesi, Haseki Sultan Mahallesi, 1762 ada 1 parsel ile 1763 ada 8 parsel sayılı yerler 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. 1762 ada 1 parsel içerisinde Trafo Alanı bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Alkermesin Mahallesi Adnan Menderes Varolu 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: A17DBD0D977E4A89AB44826569665DD

Bilgi için: Çiğdem CEBİROĞLU
Telefon No
Referans No: 2017/121459
Doğrulama için: mekaye.gov.tr

1 / 1

Ek 5: 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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 Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları



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


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2011

No : 401772

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

Simge SEVİN AKSAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



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