

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

1 Adet Bina

Fatih / İstanbul

2017REV865 / 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 2017REV865 no'lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.000,95 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 5.640 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)	29.300.000	Yirmidokuzmilyonüçyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	34.574.000 TL	Otuzdörtmilyonbeşyüzyetmişdörtbin-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 İGDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402283

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	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 olmadığını 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, Turgut Özal Caddesi, No:7, Fatih/İstanbul.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	1 Adet Bina
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1762 ada, 1 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)	29.300.000 TL Yirmidokuzmilyonüçyüzbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	34.574.000 TL Otuzdörtmilyonbeşyüzyetmişdörtbin-TL
BİRİM DEĞERİ	5.200 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

2

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, 2017REV865 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1762 ada, 1 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 Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (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 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 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, 1762 ada, 1 parsel No.lu gayrimenkulün 29.12.2017 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	16.08.2013	2013A661	Simge SEVİN AKSAN Hüsniye BOZTUNÇ	21.150.000
Rapor 2	24.02.2016	2016REV68	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	25.380.000
Rapor 3	30.12.2016	2016A986	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	26.500.000

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 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 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.tskgd.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

8

Bölüm 2

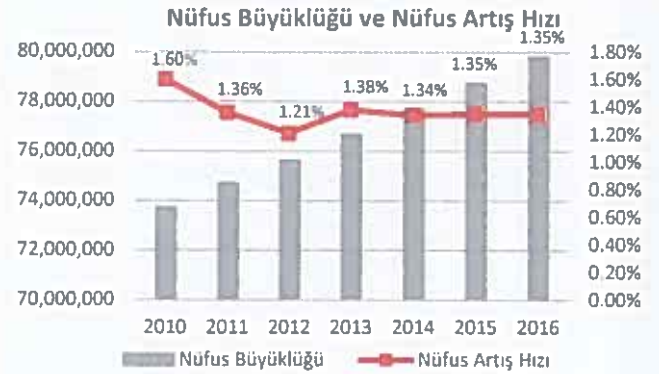
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

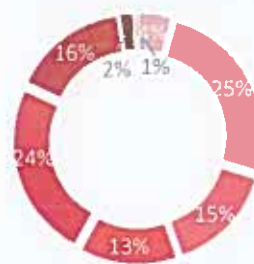
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 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 Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK, 2016

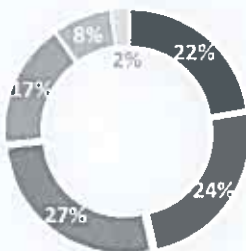
İstanbul

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.

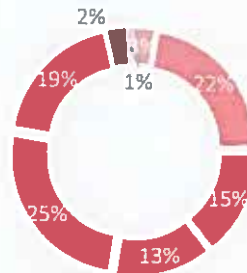


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



- 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 Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

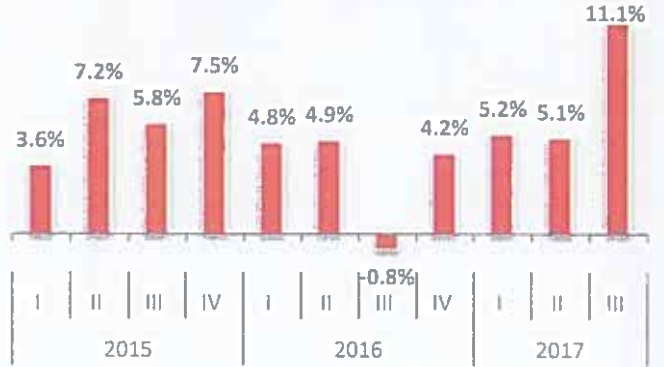
TÜİK, 2016

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. İlaveten 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.

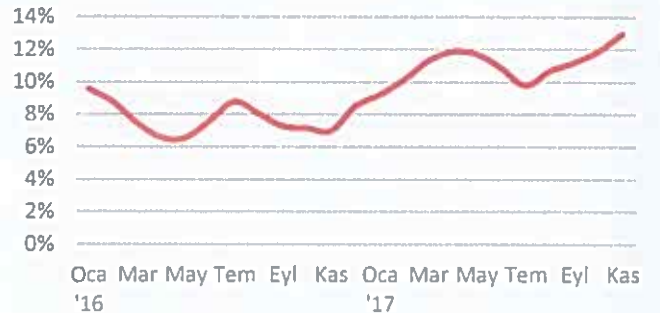
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun 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 (%)



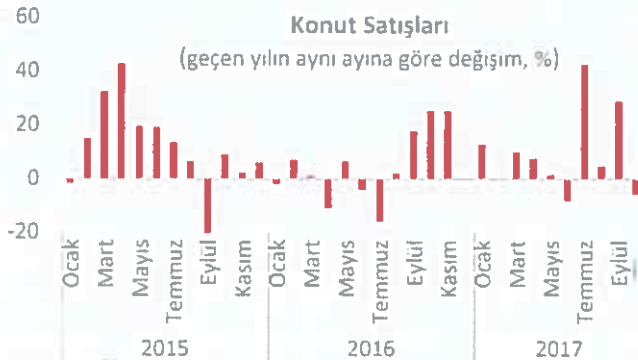
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)

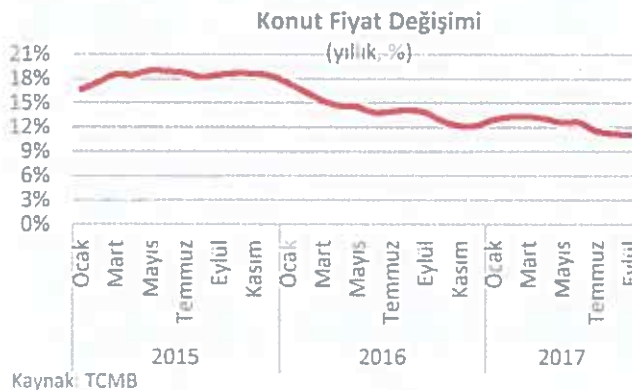


Kaynak: TÜİK

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



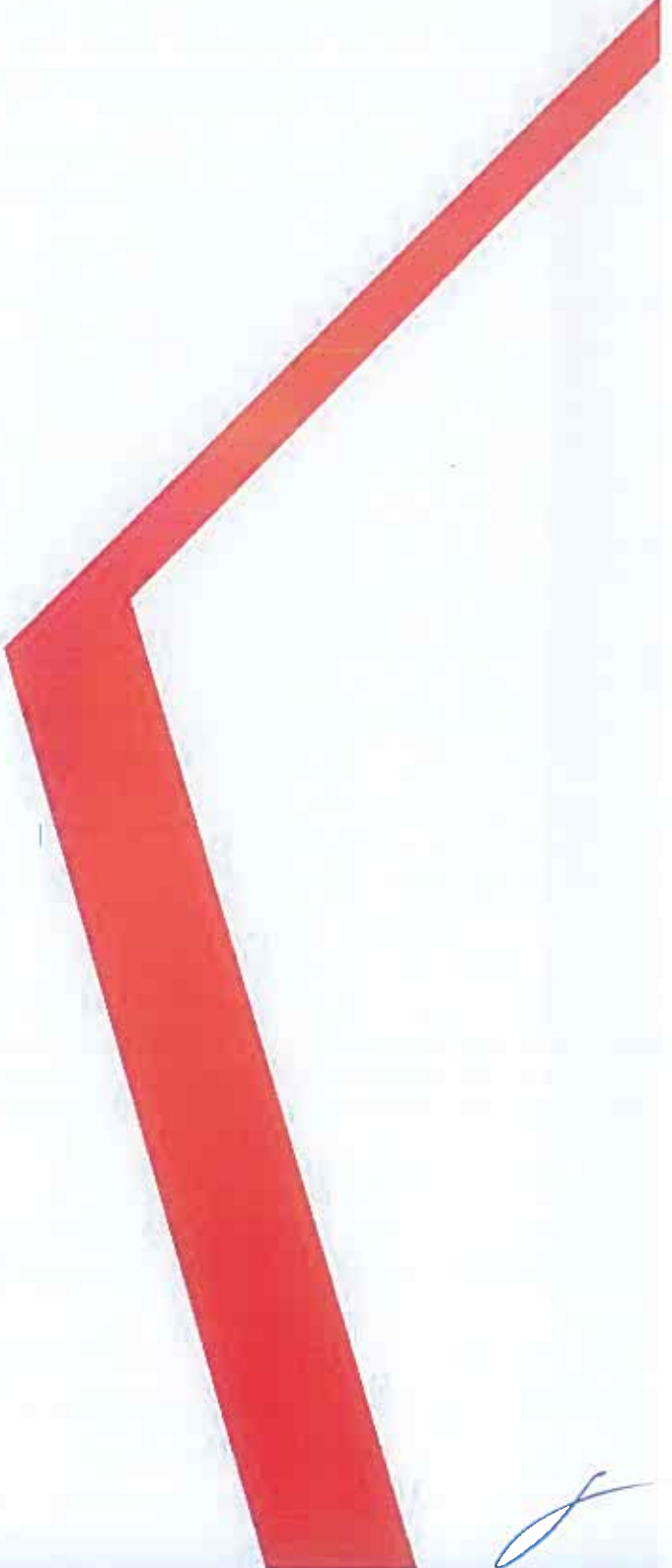
Kaynak: TCMB

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	1762
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Dokuz Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1000.95 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 15:11 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

İrtifak Hakları Hanesinde;

- A.M: Planında sarı ile işaretli 10.92 m²'lik kısım İstanbul Belediyesi İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine süresiz irtifak hakkı.25/12/1981'ye1231 (25.02.1981 tarih, 1231 no'lu yevmiye ile.)

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

- Planında kırmızı ile işaretli 43.00 m²'lik kısım trafo yeri olmak üzere İstanbul Belediyesi Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi. (25.02.1981 tarih, 1231 no'lu yevmiye ile.)* (İlgili şerhin 10.11.2016 tarihinde terkin edildiği belirtilmiş olmasına rağmen güncel malik üzerinde aktif şerh olduğu görülmüştür. Söz konusu şerhin güncel maliğe taşındığı düşünülmektedir)

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

İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları veya trafo alanları gibi toplu taşıma ve toplu taşımaya yardımcı kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmektedirken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1981 tarihli olup taşınmazın değerini etkileyecek bir özelliği 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" mülkine 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"

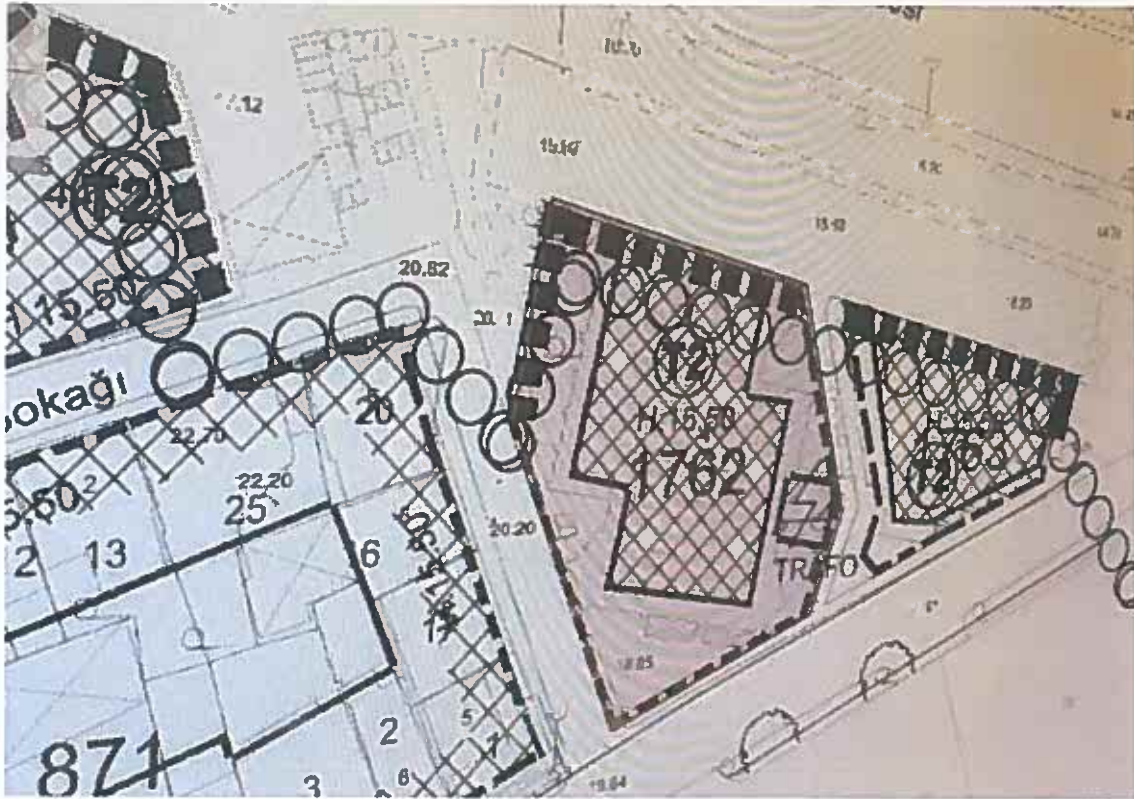
Plan Onay tarihi: 04.10.2012

Lejandı: 2. Derece Ticaret Alanı"

Yapılaşma koşulları;

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

* 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.



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; 17.03.2008 tarihli "Mimari Proje" ve 09.08.2011 tarih, 2011/8490 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashih işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

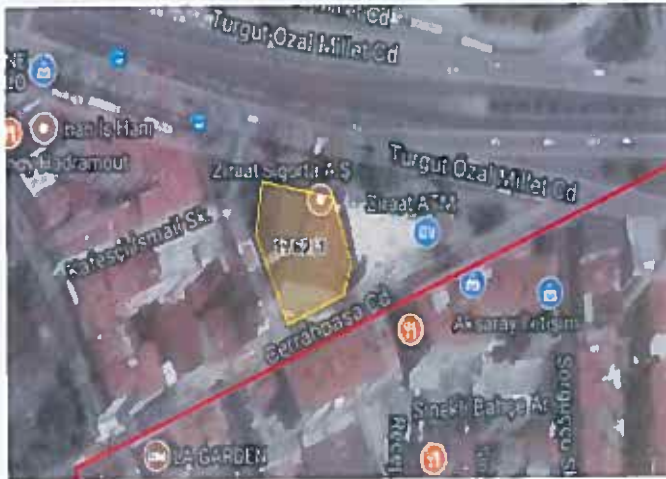
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Aksaray Mahallesi, Turgut Özal Caddesi, No:7, 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 Merkezlerle 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, 1762 ada, 1 parsel no'lu, "Dokuz katlı betonarme banka binası ve arsası" vasıflı, 1.000,95 m² yüzölçümlü, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu mimari projesi ile uyumludur. Taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza giriş zemin kat seviyesinden, taşınmazın Millet Caddesi'ne bakan cephesinden sağlanmaktadır.

Binada katların alanları aynı olup her kat brüt 626,66 m² alana sahiptir. Bina toplam kapalı alanı 5.640,00 m²'dir.

Değerleme konusu taşınmaz yasal evraklarına ve mevcut duruma göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere toplamda 9 kattan oluşmaktadır.

2. bodrum kat, sığınak, depo, su tankı, klima santrali ve 1 adet WC; 1. bodrum kat, 4 adet depo, 5 adet arşiv odası ve 1 adet WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin katta giriş holü, açık ofisler ve 2 araçlık otopark bulunmaktadır. 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlar açık ofis olarak kullanılmaktadır ve katlarda 1'er adet WC ve mutfak bulunmaktadır.

Değerleme konusu binanın girişi zemin kattan, Millet Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Dış cephesi brüt beton üzeri boyadır, bina dahilinde 1 adet yangın merdiveni, 2 adet kat merdiveni ve 3 adet 4'er kişilik yolcu asansörü bulunmaktadır. 2008 yılında güçlendirmesi yapılan binanın bakımlı olduğu ve tadilat gerektirmediği görülmüştür.

Kat	Alanı (m ²)	Kullanım Amacı
2. Bodrum Kat	626,66	Sığınak, depo, su tankı, klima santrali, WC
1. Bodrum Kat	626,66	4 adet depo, 5 adet arşiv odası, WC
Zemin Kat	626,66	Giriş holü, açık ofis, garaj, WC
1. Normal Kat	626,66*	Açık Ofis
2. Normal Kat	626,66	Açık Ofis
3. Normal Kat	626,66	Açık Ofis
4. Normal Kat	626,66	Açık Ofis
5. Normal Kat	626,66	Açık Ofis
6. Normal Kat	626,66	Açık Ofis
Toplam	5.639,94	

*Söz konusu katta yer alan minha alanı, tabloda belirtilen alana dahildir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.639,94 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	3Adet Mevcut
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	5.639,94 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, 1.000,95 m² yüzölçümüne sahip, 1762 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Taşınmaz, mevcutta Ziraat Bankası Sigorta-Emeklilik hizmet binası olarak faaliyet göstermektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu cadde, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Millet Caddesi'dir.
- Değerleme konusu taşınmazın güçlendirme çalışması 2008 yılında yapıldığından, bina bakımlı durumdadır.
- 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.
- Değerleme konusu taşınmaz dahilinde, 3 adet yolcu asansörü ve 2 adet kat merdiveni bulunmaktadır.
- 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 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 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 getiriyi veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi 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)		(TL/m ²)		
					(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. * Tadilatı ihtiyacı vardır. *Kapalı alanın düşük olması birim değeri yükseltmektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Findıkzade'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	Findıkzade'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 Findıkzade'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, Abadullatif 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, Millî 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 bilgisiye ulaşılmıştır.

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 bulunmamaktadır.
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 bulunmamaktadır.
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 bulunmamaktadır.
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 kabiliyetine 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 Düzeltmeler	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 Düzeltmeler	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 Düzeltmeler 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 Düzeltmeler	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 Düzeltmeler	Konum	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-30%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-20%	-25%
Düzeltilmiş Değer		115	128

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-KİRALIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	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 Düzeltmeler	Konum	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		5%	5%
Düzeltilmiş Değer		33	36

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS-SATILIK

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	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 Düzeltmeler	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 Düzeltmeler 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	10%	20%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-10%	15%	-10%
Düzeltilmiş Değer		5,451	4,534	5,569

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	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (USD)
1762/1	5,640.00	5,200	29,330,000	7,685,000
TOPLAM DEĞERİ			29,300,000	7,700,000

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)
1762/1	5,640.00	32	180,480.00	7.50%	28,875,000	7,580,000
TOPLAM DEĞERİ					28,875,000	7,580,000

Kat	Alan (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)
2. Bodrum Kat	626.7	8.5	5,326.6
1. Bodrum Kat	626.7	10.0	6,266.6
Zemin Kat	626.7	125.0	78,332.5
1. Normal Kat	626.7	24.0	15,039.8
2. Normal Kat	626.7	24.0	15,039.8
3. Normal Kat	626.7	24.0	15,039.8
4. Normal Kat	626.7	24.0	15,039.8
5. Normal Kat	626.7	24.0	15,039.8
6. Normal Kat	626.7	24.0	15,039.8
Aylık Toplam Kira Değeri (TL/ay)			180,164.8

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 kararına 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; 17.03.2008 tarihli “Mimari Proje” ve 09.08.2011 tarih, 2011/8490 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashih 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	29,300,000	7,700,000
Gelir Yaklaşımı	28,875,000	7,580,000

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)	29.300.000	Yirmidokuzmilyonüçyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	34.574.000 TL	Otuzdörtmilyonbeşyüzyetmişdörtbin-TL	

Doğuşcan İGDIR Değerleme Uzmanı Lisans no: 404244	Simge SEVİN, MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans no: 401712	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olarak 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

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Eğesi	FATİH				
Mahallesi	ÇAKIRAGA				
Köyü					
Sokağı					
Mevki		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Yatırım Bedeli	
0.00	214	1762	1	ha	m ²
1.000,99 m ²					
Mülkiyeti					
DOKUZ KATLI DUTUNARME BANKA BİNASI VE ARSASI					
Mülkiyet					
Zaman Sınırı No : 23386179					
Edevine Sebati					
YANISIR TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Yatırım Sektöründe Yeni Sermaye Katılımı İçin					
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih					
Güzel	Yeniye No	Çizim No	Sahne No	Sıra No	Tarih
C-8 No	2387	7	618	15/11/2016	C-8 No
Sahne No	Sahne No				Sahne No
Sıra No	Sıra No				Sıra No
Tarih	Tarih				Tarih

D.M.C. Başarı ve İktisadi

Dünya Sermaye Yatırımları Yatırımları Yatırımları

129

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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme 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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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

Tuba 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
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL
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
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR