

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul

1 Adet Bina

Değerleme

Fatih / İstanbul

Raporu

2018REV907/ 14.12.2018



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Sayın Yakup DEMİRCİ,

Talebiniz doğrultusunda Fatih’de konumlu olan “1 Adet Bina”nın pazar değerine yönelik 2018REV907 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		
Değer Tarihi	14.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.500.000.-TL	Otuzmilyonbeşyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.940.000.-TL	Otuzikimilyondokuzyüzkırkbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 26.11.2018 tarih, sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSULOĞLU

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	39
Ekler	41

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,
- ✓ 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	14.12.2018
RAPOR TARİHİ	14.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	30.500.000.-TL Otuzmilyonbeşyüzbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	32.940.000.-TL Otuzikimilyondokuzyüzkırkbin.-TL

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

4

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 14.12.2018 tarihinde, 2018REV907 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 14.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.12.2018 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.12.2018 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu 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 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 26.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 214 pafta, 1762 ada, 1 parsel no'lu gayrimenkulün 14.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.02.2016	2016REV68	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	25.380.000
Rapor 2	30.12.2016	2016A986	Simge SEVİN AKSAN Ozan KOLCUOĞLU	26.500.000
Rapor 3	29.12.2017	2017REV865	Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	29.300.000

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.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

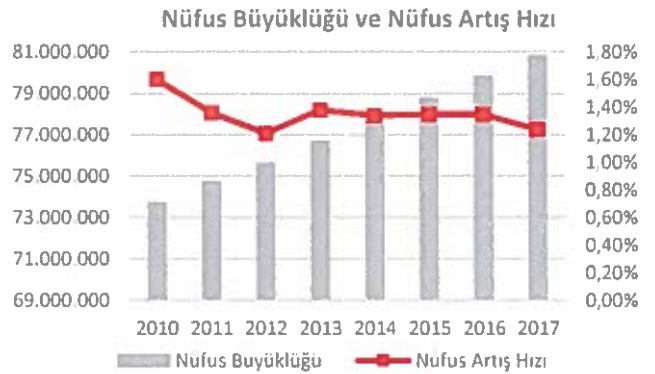
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

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



- 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,2017



- 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

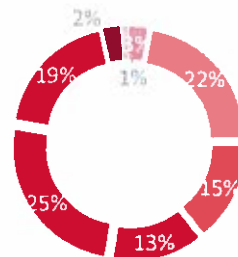
2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.029.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2017 yılında binde 15 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,48 olduğu görülmüştür.

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



- 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,2017



- 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

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

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

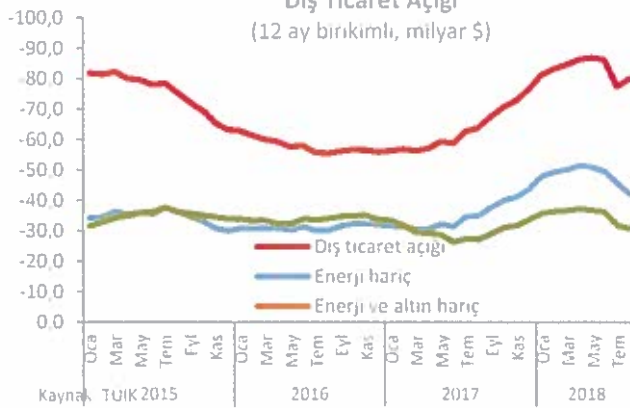
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Dış Ticaret Açığı
(12 ay birikimli, milyar \$)



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

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

✓

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Çakırağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	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 06.12.2018 tarih, saat 15:34 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme 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" mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasaî Belgeleri

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde 06.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 10.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay tarihi: 04.10.2012

Lejandi: 2. Derece Ticaret Alanı"

Yapılaşma koşulları;

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

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



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-24258/E.147144
Konu : 1762 Ada 1 Parsel, İmar Durumu

10/12/2018

Sayın Ecem KOMŞUOĞLU
Meslis-i Mebusan Cd. Molla Bayırı Sk. No: 1 TSKB Arka Bina Fındıklı İstanbul

İlgi : 06.12.2018 tarih ve 52 sayılı yazı

Fatih ilçesi, Haseki Sultan Mahallesi, 1762 ada 1 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret Alanında kalmakta olup H: 15.50 mt. irtifa almaktadır. Ayrıca parsel içerisinde Trafo Alanı bulunmaktadır.

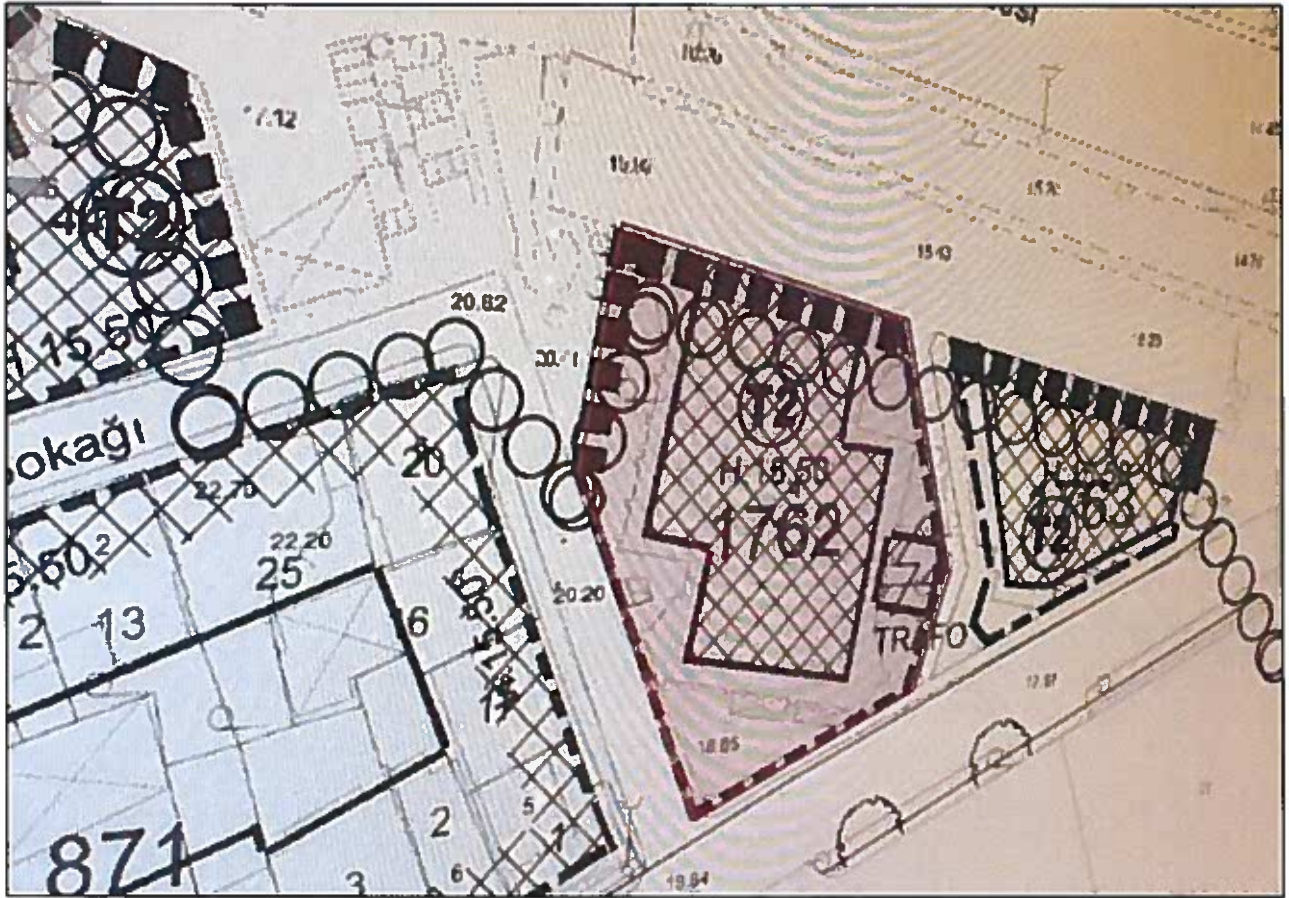
Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Alayuntun Mahallesi Adana Menderesi Varis Baharı No 54 Fatih/İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks (0 212) 512 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr
Kırp Adresi: fatih.bel.tr/ysa02.krp.tr fatih.bel.tr/ysa01.krp.tr
Değerlendirme Kodu: 97149E7DE1F24932973B9049EDA1534B

Bilgi için: Çiğdem CEMİROĞLU

Telefon No
Referans No: 2018120652
Değerlendirme için: turkiye.gov.tr



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 6 adet normal kat olmak üzere toplam 9 kat ve 5.640,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 17.03.2008 tarih, bila no'lu onaylı güçlendirme mimari projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 6 adet normal kat olmak üzere toplam 9 kat ve 5.640,00 m² kapalı alan için, 08.04.2008 tarih, 08/1827 no'lu, güçlendirme amaçlı düzenlenmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 6 adet normal kat olmak üzere toplam 9 kat ve 5.640,00 m² kapalı alan için verilmiş, 09.08.2011 tarih, 2011/8490 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)
17.03.2008	5.640	08.04.2008	5.640	09.08.2011	5.640

✓ **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; 17.03.2008 tarihli “Mimari Proje” ve 09.08.2011 tarih, 2011/8490 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

[Signature]

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

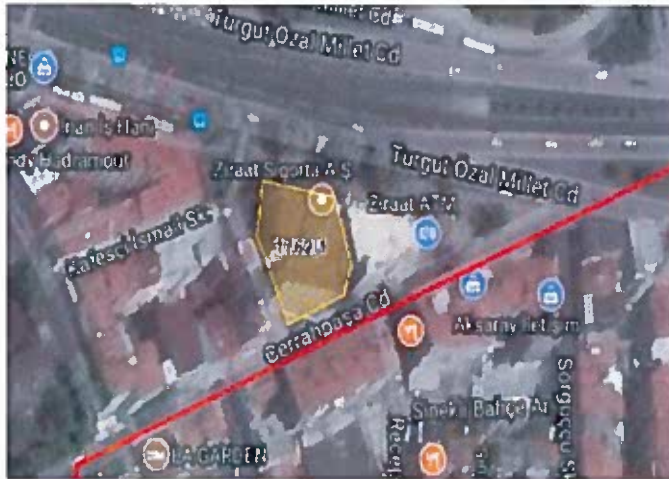
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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 konumludur.



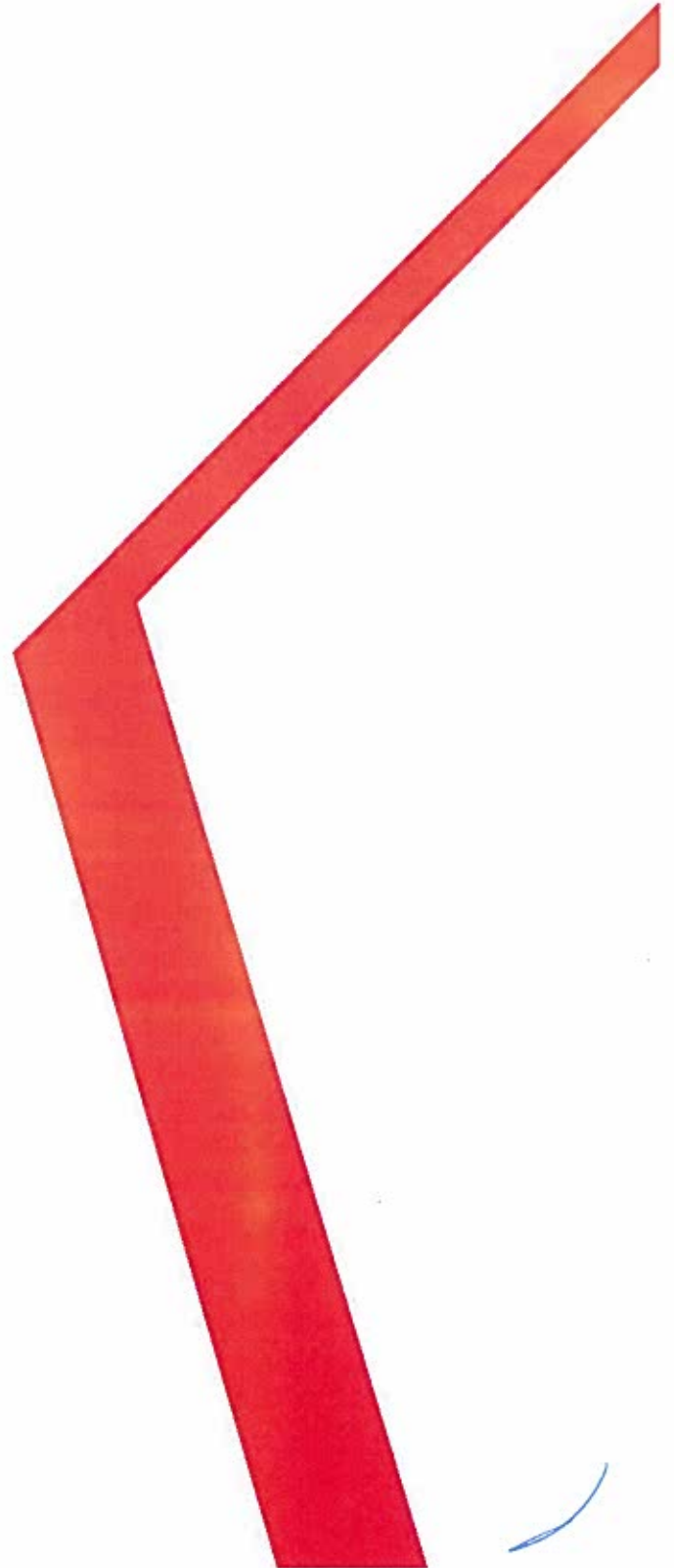


Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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 halifleks, 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

2

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

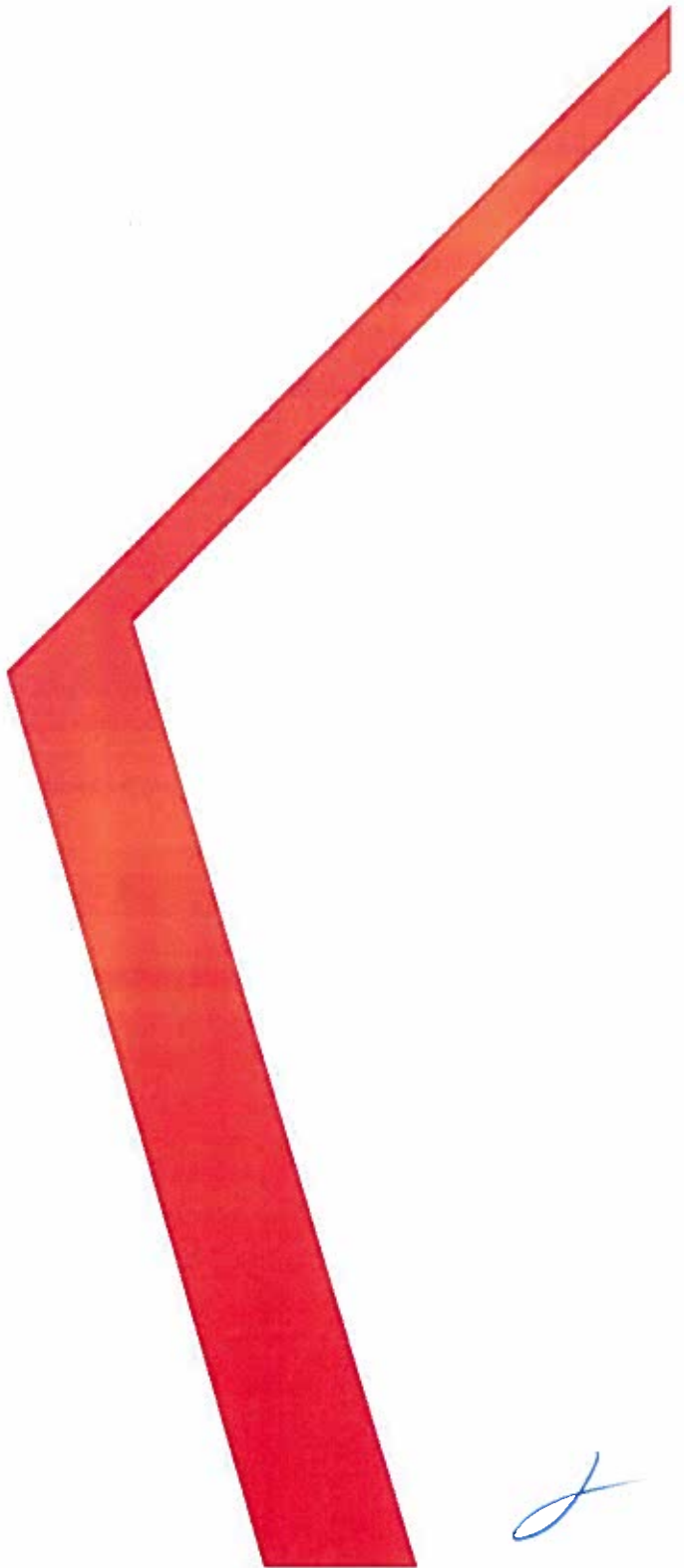
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Millet Caddesi üzerinde sabah ve akşam saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede otopark sorunu bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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



BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Satılık Emsaller

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

*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs durağının arkasında yer almaktadır.

*Yusufpaşa otobüs durağının arka tarafında, Millet Caddesi cepheli durumdadır.

*Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yüksektir.

*Pazarlık payı vardır.

10,000

250000

25

Satılık

Ofis

Millet Caddesi üzerinde yer ofis

6

*Ticari potansiyeli konu taşınmaz ile benzer olduğu bir noktada. Fındıkzade'de, Millet Caddesi'ne yakın bir noktada yer almaktadır.

*Konuttan çevrilmiş ofistir.

*Pazarlık payı bulunmaktadır.

6,875

1100000

160

Satılık

Ofis

Millet Caddesi üzerinde yer ofis

7

*33 m2 zemin kattan oluşmaktadır.

*Ticari potansiyelin konu taşınmaza göre daha düşük olduğu noktada konumlandır.

*Pazarlık payı bulunmamaktadır.

*Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yüksektir.

13,636

450,000

33

Satılık

Dükkan

Kızılcama Caddesi üzerinde yer alan dükkan

8

*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktada konumlandır.

*Konuttan ticari kullanıma çevrilmiş binadır.

*Zemin+4 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır.

*Pazarlık payı bulunmamaktadır.

7,000

3,500,000

500

Satılık

Bina

Fındıkzade'de yer alan bina

9

*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktada konumlandır.

*Konuttan ticari kullanıma çevrilmiş binadır.

*Zemin+4 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır.

*Pazarlık payı bulunmamaktadır.

10,000

9,000,000

900

Satılık

Bina

Fındıkzade'de yer alan bina

10

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 (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL)		
1	Millet Caddesi üzerinde yer alan pastane	Dükkan	Kiralanmış / Uzun Süreli Kiracı	300	35,000		116.7	*150 m2 zemin, 150 m2 asma kattan oluşmaktadır. *Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs durağının arkasında yer almaktadır. *Yaklaşık 20 m2 açık kullanım alanı bulunmaktadır.
2	Cerrahpaşa Caddesi üzerinde yer alan süpermarket	Dükkan	Kiralanmış / 2 ay önce	200	30,000		150.0	*200 m2 zemin kattan oluşmaktadır. *Ticari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktada yer almaktadır. *Konu taşınmazın arka cephesinde yer alan Cerrahpaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır.
2	Findıkzade'de yer alan dükkan	Dükkan	Kiralanmış / Yakın zaman önce	390	20,000		51.3	*Yaklaşık 150 m2 zemin, 240 m2 bodrum kattan oluşmaktadır. *Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin oldukça düşük olduğu bir noktada yer almaktadır.
4	Findıkzade'de yer alan bina	Bina	Kiralık	900	26,000		28.9	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumlandır. *Zemin+ 4 normal kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Nitelikli malzeme ile inşa edilmiştir.
5	Kızılcama Caddesi üzerinde bina	Bina	Kiralık	70	2,500		35.7	*Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumlandır. *Zemin+ 2 normal kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Nitelikli malzeme ile inşa edilmiştir. *Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yüksektir.

*Konu taşınmazla göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu noktada konumlandır.

*900 m2 kapalı alanlı zemin kat ve 300'er m2 kapalı alanlı 3 normal kattan oluşmaktadır.

*Zemin katın toplam alan içindeki oranının yüksek olması birim değeri yükseltmektedir.

*Oldukça bakımsız durumdadır.

*Pazarlık payı bulunmaktadır.

6 Yenikapı'da yer alan bina 1800 47,500 26.4

*Ticari potansiyeli konu taşınmazla göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs karşısında arkasında yer almaktadır.

*Yusufpaşa otobüs durağının karşı tarafında, Millet Caddesi cepheli durumdadır.

*Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükseltmektedir.

*Pazarlık payı vardır.

7 Millet Caddesi üzerinde yer ofis 55 2500 45

*Ticari potansiyeli konu taşınmazla göre daha düşük olduğu bir cadde üzerinde konumlandır.

*Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükseltmektedir.

*Pazarlık payı vardır.

8 Adnan Adıvar Caddesi üzerinde yer ofis 130 4300 33

*Ticari potansiyeli konu taşınmazla göre daha düşük olduğu bir cadde üzerinde konumlandır.

*Kapalı alanın oldukça yüksek olması birim değeri düşürmektedir.

*Pazarlık payı vardır.

9 Adnan Adıvar Caddesi üzerinde yer ofis 450 10000 22

- 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 taşınmazla 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 bebedel ile kiralanabileceği bilgisiye ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS -KİRALIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	45	33	22
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	2%	2%	2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-15%	-9%	7%
	Konfor Koşulları	2%	2%	6%
Düzeltilmiş Değer		30.0	30.0	26.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-KİRALIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	117	150	51
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	5%	30%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	10%
	Kullanım Alanı	7%	-18%	45%
	Konfor Koşulları	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		119	131	105

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-KİRALIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	29	36	26
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	-4%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	15%	15%	15%
	Kullanım Alanı	-3%	-3%	-3%
	Konfor Koşulları	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer		40	43	41

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS-SATILIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5,625	10,000	6,875
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	-15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-28%	-13%
	Konfor Koşulları	2%	2%	2%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-1%	-41%	-6%
Düzeltilmiş Değer		5,012.0	5,310.0	5,816.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-SATILIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	20,000	10,897	13,636
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	30%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	10%	0%
	Kullanım Alanı	7%	45%	45%
	Konfor Koşulları	0%	10%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		2%	105%	55%
Düzeltilmiş Değer		20,400	18,989	19,023

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-SATILIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16,667	4,222	7,000	10,000
	Pazarlık Payı	-20%	-5%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	20%	10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-40%	10%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	15%	0%	0%
	Kullanım Alanı	7%	-6%	2%	-12%
	Konfor Koşulları	-10%	10%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-43%	49%	17%	-7%
Düzeltilmiş Değer		7,600	5,977	7,371	7,905

✓ **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)
1762/1	5,640.00	5,400	30,455,000
TOPLAM DEĞERİ			30,500,000

Maliyet Yaklaşımı

Çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz 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'nde yer alan 300 m² kapalı alanlı dükkanın 6.000.000 TL ise yakın zaman önce satıldığı ve 35.000 TL/Ay bedel ile kiralandığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.000.000 \text{ TL} = 0,07$$

- Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 390 m² dükkanın 4.250.000 TL bedel ile satılık olduğu ve 20.000 TL bedel ile kiralanmış olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.250.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 30-35 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından ve muhtemel pazarlık payından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1762/1	5,640.00	33.5	188,940.00	7.50%	30,230,000
TOPLAM DEĞERİ					30,230,000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

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

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme 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 değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.7 KDV Konusu

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

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

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

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

2

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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 17.03.2008 tarihli “Mimari Proje” ve 09.08.2011 tarih, 2011/8490 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	30,500,000
Gelir Yaklaşımı	30,230,000

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

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	14.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.500.000.-TL	Otuzmilyonbeşyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.940.000.-TL	Otuzikimilyondokuzyüzkırkbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOĞLU

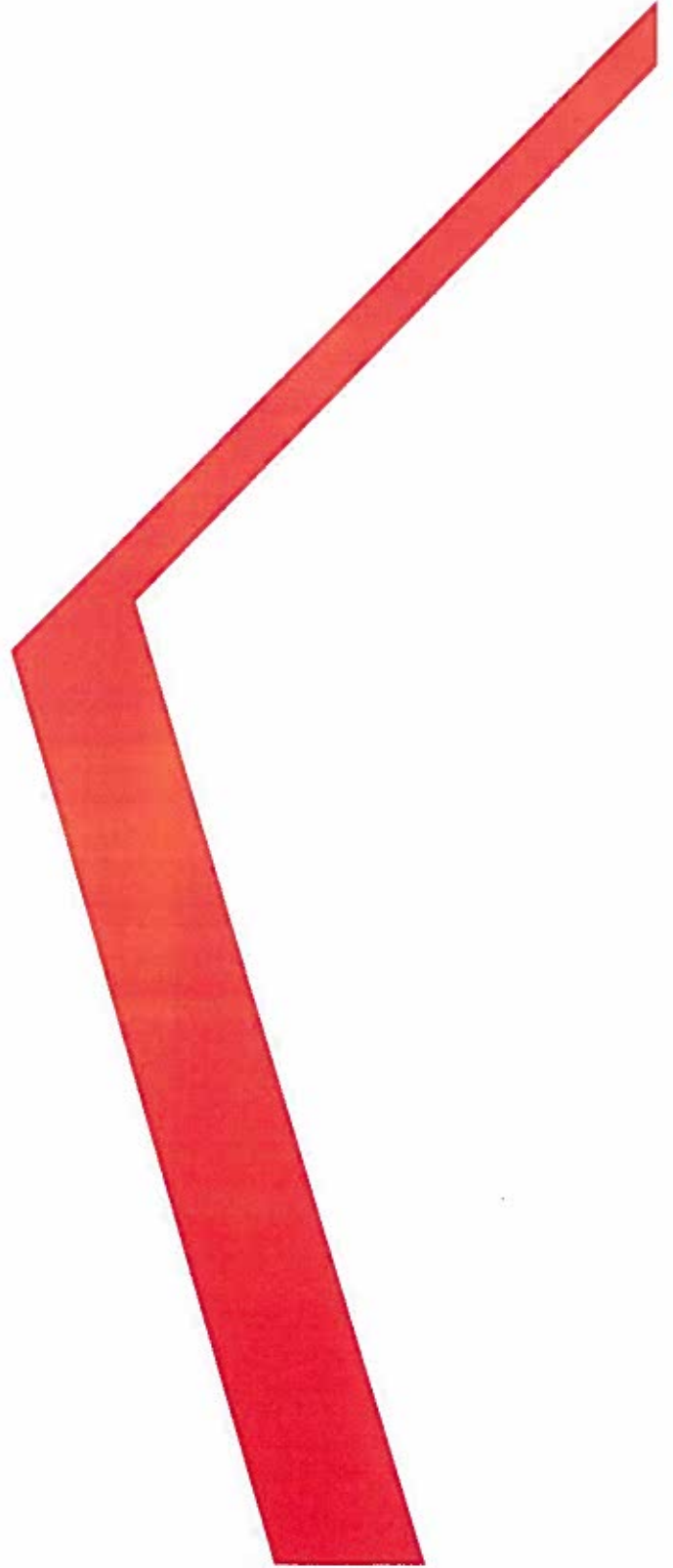
Doğuşcan İGDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Bu sayfa, bu değerlendirme 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

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	FATİH						
Mahallesi	ÇAKIRAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		214	1762	1	Ha	m ²	
					1.000,95 m ²		
GAYRİMENKULUN	Niteliği	DOKUZ KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 23386175					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı ilen ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
	Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldici		Yüzmeye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi
Cilt No		22871	7	658		10/11/2016	Cilt No
Sahife No.		Sahifeye Uygunluk Aydın MİRAL Yasli Müdür Yardımcısı 				Sahife No	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Yukarıdaki parçaları kadar Ali kaidet için yasa ile belirlenen ölçülerdir. - Tapu belgesi bilgileri her zaman güncel tutulmuştur ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D.P.C. Başım İpt. Md

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Sicil No 129

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)					
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada Parşel	: 176/21		
Zemin No	23386175	1 Bölge	: 1 000,91 m2		
İl / İlçe	İSTANBUL/FATİH	Ada Tap. No/Şek.	: DOKUZ KATLI DETONARME HANCA BİNASI VE ARSASI		
Konum Adı	Fatih TM				
Mahalle / Köy Adı	ÇAKIRBAĞI Mah.				
Alteyid					
Çift / Sayfa No	7 / 638				
Kayn. Durum	Alat				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Br	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yürürlük	Tarikh Şerhi - Tarih - Yür.	
İrtifak	A-14 PLANINDA SARI İLE İŞARETLİ 38 97 M2 LİK KİSMİ İSTANBUL BELEDİYESİ İSTANBUL ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETİM LERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SÖZSİZ İRTİFAK HAKKI 23/12/1981 YIL 1231 (Emlakın Tarih 23/02/1981, Bina Tarih 25/02/1981) - Sayı: -		23/02/1981 - 1231		
Beyan	Diğer (Konum: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNI SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -		24/10/2016 - 21481		

MÜLKIYET BİLGİLERİ						
Sahibi No	Bina	Emlak No	Hisse Pay/Payda	Aktörler	Edinme Şekli - Tarih - Yür.	Tarikh Şerhi - Tarih - Yür.
3344101	İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		YAKI	1 000,91	Hisse Alınması (1001) - 23/02/1981 - 1231 - İcraat Şirketine Ayni Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 22871	
S/Br	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yürürlük	Tarikh Şerhi - Tarih - Yür.		
Serh	A-14 PLANINDA KIRMIZI İLE İŞARETLİ 41 00 M2 LİK KİSMİ TRAFİK YERİ OLMAK ÜZERE İSTANBUL BELEDİYESİ ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETİM LERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İHİDE SENTE KİTİ İ BRANAN 09 YIL MÜDÜRLÜĞÜ KİRA ŞERHİ 25/02/1981 YIL 1231	İSTANBUL BELEDİYESİ	23/02/1981 - 1231		İcraat Şirketine Ayni Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 22871	
3344101	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAKI	1 000,91		İcraat Şirketine Ayni Sermaye Konulması - 10/11/2016 - 22871	
S/Br	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yürürlük	Tarikh Şerhi - Tarih - Yür.		
Serh	A-14 PLANINDA KIRMIZI İLE İŞARETLİ 41 00 M2 LİK KİSMİ TRAFİK YERİ OLMAK ÜZERE İSTANBUL BELEDİYESİ ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETİM LERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İHİDE SENTE KİTİ İ BRANAN 09 YIL MÜDÜRLÜĞÜ KİRA ŞERHİ 25/02/1981 YIL 1231	İSTANBUL BELEDİYESİ	23/02/1981 - 1231			

Uğur KOŞAR
Söz. İktidarı
06.12.2016

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-754-24258/E.147144
Konu : 1762 Ada 1 Parsel, İmar Durumu

10/12/2018

Sayın Ecem KOMŞUOĞLU
Meslis-i Mebusan Cd. Molla Bayrı Sk. No: 1 TSKB Arka Bina Fındıklı İstanbul

İlgi : 06.12.2018 tarih ve 52 sayılı yazı

Fatih ilçesi, Haseki Sultan Mahallesi, 1762 ada 1 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece Ticaret Alanında kalmakta olup H: 15.50 mt. irtifa almaktadır. Ayrıca parsel içerisinde Trafo Alanı bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Alperemettin Mahallesi Adnan Menderes Vatandaş 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>
Kayı Adresi: fatihbelediyasi@ttn02.ksp.tr, fatihbelediyasi@ttn01.ksp.tr
Doğrulama Kodu: 97149E7DE1F24932973B9049EDA1604B

Bilgi için: Öğden ÇELİROĞLU

Telefon No
Referans No: 2018120652
Doğrulamak için: turkiye.gov.tr

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
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	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



SPL
Sermaye Piyasası
Kurumu

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.



Leyent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR