

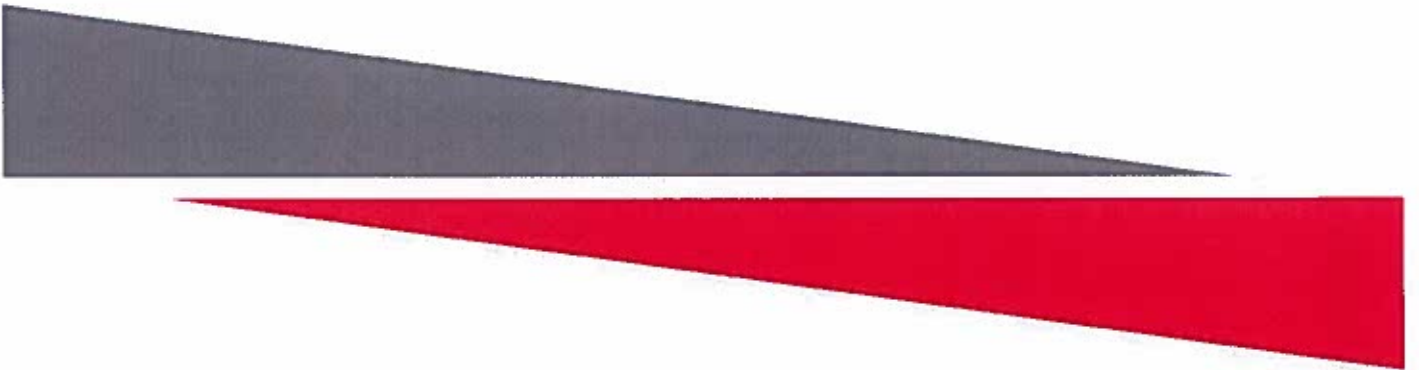
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bina

Kadıköy / İstanbul

2018REV909/ 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 Kadıköy'de konumlu olan "Bina"nın pazar değerine yönelik 2018REV909 no'lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.700,21 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.306,85 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)	35.510.000.-TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	38.350.800.-TL	Otuzsekizmilyonüçyüzellibinsekizyüz.-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 KOMSUOĞLU

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOÇCUOĞLU, 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	Sahraçedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:48 Kadıköy/İstanbul.
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Mevcutta ofis ve banka şubesi olarak kullanılan bina.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahraçedit Mahallesi, 1437 ada, 110 parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu binanın konumlu olduğu 1437 ada, 110 parsel 11.05.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret + Konut" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • TAKS: 0,35 • KAKS: 2,07 • Hmaks: 15 kat.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayıma yer verilmemiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazın GYO portföyünde yer alan bir taşınmaz olması sebebi 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 + Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2018
RAPOR TARİHİ	14.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	35.510.000.-TL Otuzbeşmilyonbeşyüzonbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	38.350.800.-TL Otuzsekizmilyonüçyüzellibinsekizyüz.-TL

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



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, 2018REV909 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 1437 ada, 110 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 İGDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem KOMSUOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.12.2018 tarihinde çalışmalara başlamış ve 14.12.2018 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu 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 26.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 26.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 1437 ada, 110 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	30.12.2016	2016A984	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	31.500.000
Rapor 2	13.06.2016	2016REV64	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	30.270.000
Rapor 3	29.12.2017	2017REV867	Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	34.055.000

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:8-9 Kozyatağı Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

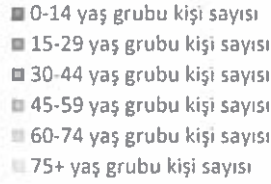
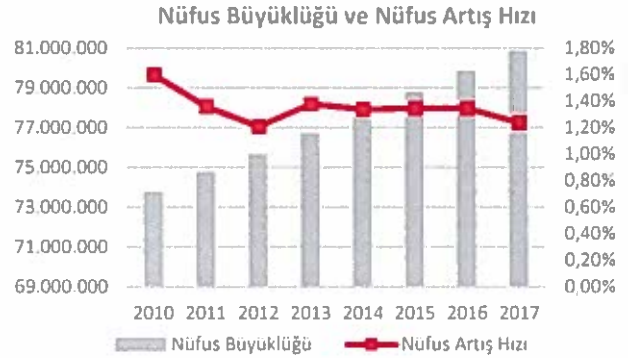
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

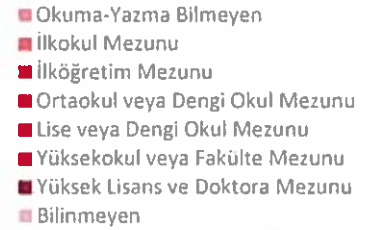
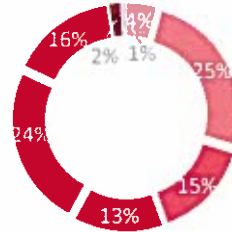
Türkiye

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

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



TÜİK, 2017

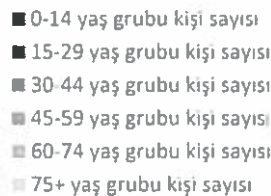
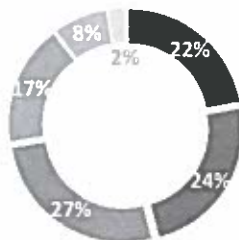


TÜİK, 2016

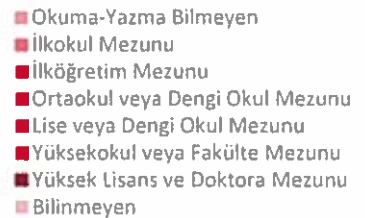
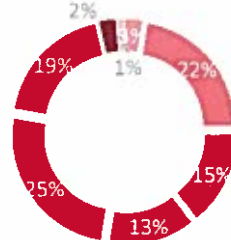
İstanbul

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

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



TÜİK, 2017



TÜİK, 2016

2.2 Ekonomik 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.

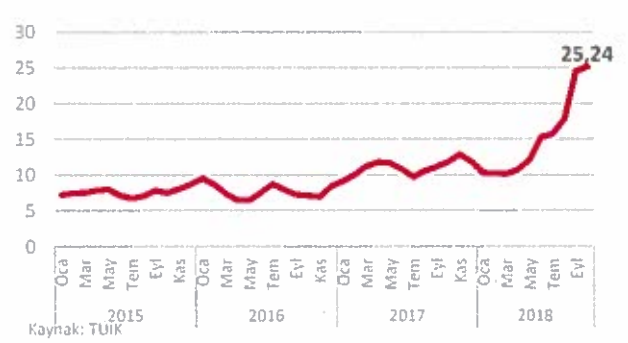
Ekim ayında TÜFE aylık bazda %2,7 yükselmiş olup böylece yıllık enflasyon 72 baz puan artarak %25,2'ye ulaşmıştır. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Ekim ayında bir önceki aya göre %0,9 artmış ve yıllık artış oranı son 16 senenin en yüksek seviyesinden %45,0'e gerilemiştir. TÜFE sepetinde aylık bazda 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 (%)



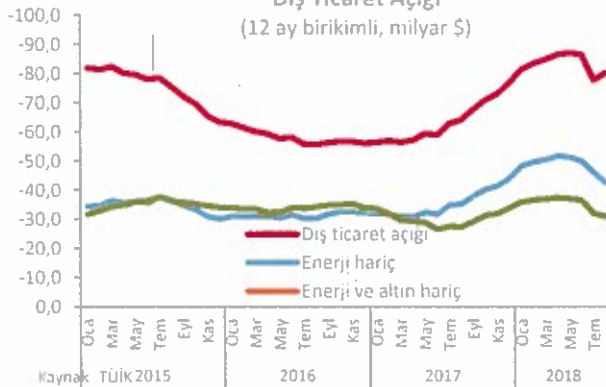
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK 2015

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	Kadıköy
Mahallesi	-
Mahallesi	Sahraicedit
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1437
Parsel No	110
Ana Gayrimenkulün Niteliği	12 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.700,21 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - 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.

Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nden 07.12.2018 tarih, saat 11:35 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- “Diğer (Konusu -27 adet kapalı otopark yeri ortak mahaldir. Başka amaçla kullanılamaz.)” (28.03.2011 tarih ve 1997 yevmiye no ile) (Lehdar: Kadıköy Belediyesi)

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde gayrimenkul ve buna bağlı hak kullanımı ile ilgili bir şerh, beyan intifa ya da irtifak hakkı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde otoparkların Kadıköy Belediyesi lehdarlığında ortak mahal olduğu belirtilmekte olup bu durum taşınmazın kullanımında hukuki bir engel oluşturmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

Zemle Typ	1 Ays Toplamı	Sda Yarıst	3 \$457118
Zemin No	1 21230 m.7	Y Isolatör	2 976021 m.7
M Dür	1 FIVE METER GROUNDING	Km Öy. Metre	2 12 KATI HETOFANARİ PİYERAT ARSAM
Bazman Sds	0 Rndity 554		
Mailler / k-By Sds	2 KAHMAN T DUT Sgh		
Mv L6	(		
C M / Day In No	0 B / 692		
Buyat Ünvanı	1 Alid		

[illegible][illegible]

1

[illegible]

3

00141301	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	17.11	2016	Asli Mülkiyetin Teslimi - 08/11/2016 - 35778
00141302	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	17.11	2016	Asli Mülkiyetin Teslimi - 08/11/2016 - 35778
00141303	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17.11	2016	Ticaret Sicil Kurumuna Ayni Sermaye Konulması - 08/11/2016 - 35778

* Tesis adden yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır



Rapor Fuarı / Sayı: 07.12.2018 / 11.31

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.

Beyanlar Hanesinde:

- "Diğer (Konusu: İstanbul Anadolu 6. Asliye Ticaret Mahkemesi Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin 13/04/2016 tarih, 2016/210 esas, 2016/322 öz sermaye tespiti kararı ve ekspertiz raporları gereğince T.C. Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iş bu taşınmazların tamamının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır.) Tarih: 13.04.2016, Sayı: 2016/210, Esas: 2016/322 karar" (24.10.2016 tarih ve 34043 yevmiye no ile) (Terkin sebebi: Ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması - 08/11/2016 – 35778)

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.

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1437 ada, 110 no'lu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

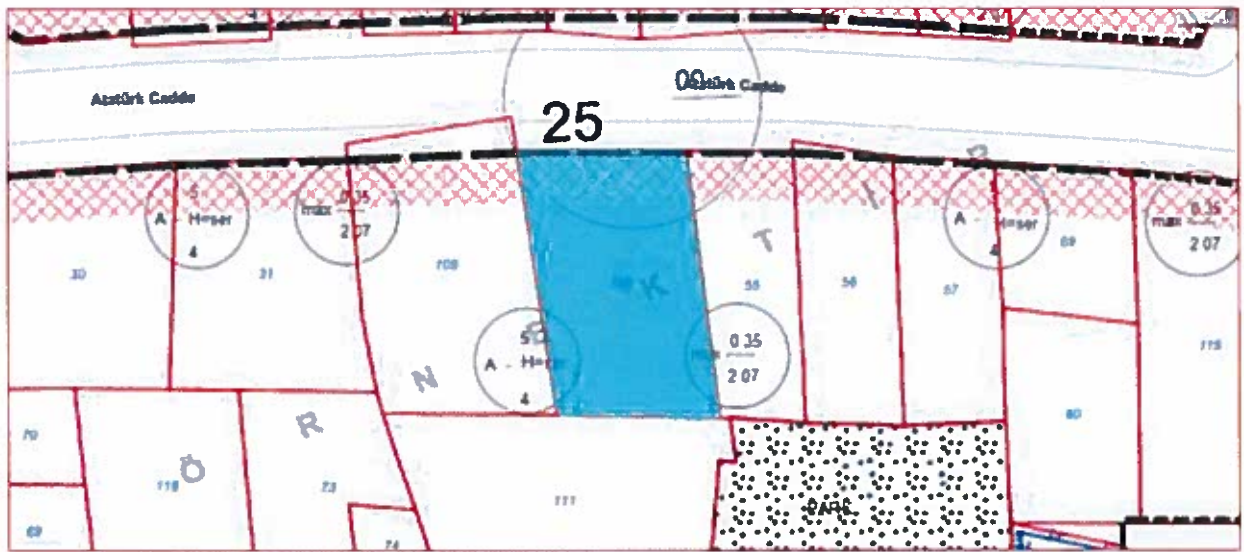
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 11.05.2016

Lejandı: Ticaret + Konut

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,07
- T.A.K.S: 0,335
- H_{maks}: 15 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m., yan bahçe mesafesi: 4 m., arka bahçe mesafesi: 4 m.



Onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuruda bulunulmuş olup belgenin tarafımıza ulaştırılması beklenmektedir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Kadıköy Belediyesi'nde 07.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.306,85 m² kapalı alan için hazırlanmış, 15.02.2012 tarih, bila no'lu onaylı tadilat "Mimari Projesi" bulunmaktadır.*
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.383,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 11.03.2011 tarih, 000036-11no'lu onaylı yeni "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.241,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 16.04.2012 tarih, 000056-12 no'lu onaylı tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat olmak üzere toplam 12 kat ve 6.241,00 m² kapalı alan için hazırlanmış, 05.02.2014 tarih, 2014/17 no'lu onaylı tadilat amaçlı verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
-	-	11.03.2011	6.383,00	-	-
15.02.2012	6.306,85	16.04.2012	6.241,00	05.02.2014	6.241,00

*Söz konusu proje görülememiş olup bilgileri, ilgili yapı ruhsatından temin edilmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, İstanbul Yolu Trafo Durağı Karşısı No:10, Varlık/Ankara adresinde ikamet eden, 22693082170 kimlik numaralı Atilla Murathan Aslangöz (TUS) tarafından gerçekleştirilmiştir.

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 yer aldığı 1437 ada, 110 no'lu parselin bina yüksekliği "serbest" iken 21.02.2017 tarihinde yapılan plan notu değişikliği ile "15 kat" olarak belirlenmiştir.

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

Bu değerleme çalışması bir projenin değerlemesi için yapılmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mimari projesi Kadıköy Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 15.02.2012 tarihli mimari projesi, 16.04.2012 tarih 000056-12 no'lu yapı ruhsatı ve 05.02.2014 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

Gayrimenkulün tapu senedinde belirtilen niteliği "12 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası"dır. Taşınmaz hali hazırda tam mülkiyet kapsamında komple ofis binası olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün mevcut kullanımı tapu niteliği ile uyumludur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

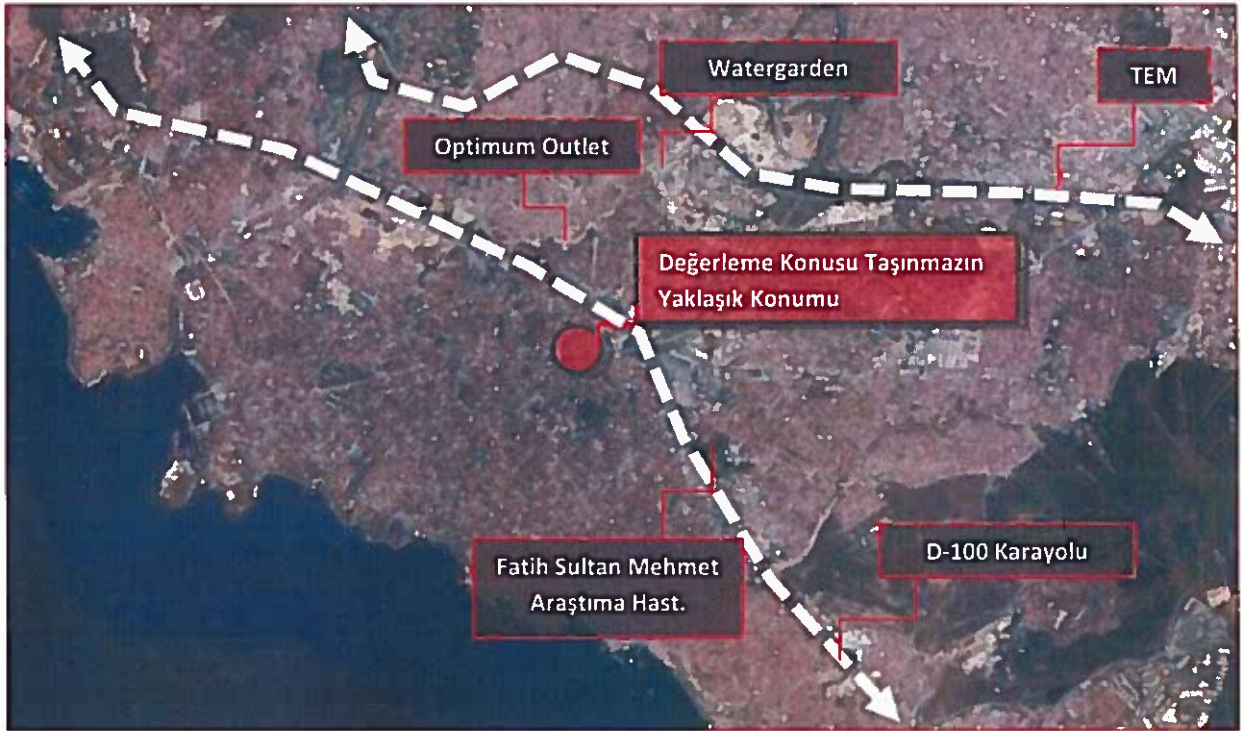
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Sahrayıcedit Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 48, Kadıköy/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un bilinirliği en yüksek ilçelerinden biri olan Kadıköy'de konumludur. Kadıköy ilçesi kentin Anadolu Yakasında yer almaktadır. Kadıköy'ün güneyinde Marmara Denizi, Batısında Üsküdar, doğusunda Maltepe ve kuzeyinde Ataşehir ilçeleri konumludur. Kadıköy ilçesi nüfusu 2016 ADNKS verilerine göre 452.302 kişidir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu Atatürk Caddesi bölgenin ofis nitelikli binalarının yoğunlaştığı bir bölgedir. Atatürk Caddesi'nde yer alan binaların zemin katlarının genellikle dükkan olarak kullanıldığı görülmüş olup bölgedeki yapı stoku analiz edildiğinde yapı yaşının genel itibari ile 10 – 15 arasında olduğu tespit edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge, ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu yapılaşmış olup Atatürk Caddesi üzerinde yol boyunca, 7-8 katlı apartman tipi yapılar, konut siteleri, çeşitli bankalara ait hizmet binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım, D-100 Karayolu'na yakınlığı sebebiyle oldukça kolay olup Yenısahra Metro İstasyonu taşınmaza oldukça yakın konumdur. Taşınmazın bulunduğu bölgede Metro Gross Market, İçerenköy Carrefour, Erenköy Kız Lisesi, Tüccarbaşı Camii, Sahrayıcedit Metro İstasyonu gibi bilinirliği yüksek yapı ve yerler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, D-100 Karayolu'na 500 m., D-100 Karayolu üzerinde yer alan Yenısahra metro istasyonu durağına da yaklaşık 1 km. mesafede yer almaktadır.

**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	0,50 km.
TEM	3,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,00 km.
Avrasya Tüneli (Anadolu Yakası)	8,00 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	32,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 174 pafta, 1437 ada, 110 parsel no'lu, "12 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı, 1.700,21 m² yüzölçümlü, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 2 bodrum kat, zemin kat, 9 adet normal kat ve çatı tabliyesi olmak üzere toplamda 12 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum kat, 1.067,22 m² kullanım alanına sahip otopark hacminden, 1. bodrum kat ise; 1.051,13 m² kullanım alanına sahip otopark hacminden oluşmaktadır. Zemin kat ve 1. normal katın her biri 433,30 m² kullanım alanına sahip 2'şer adet WC ve ofis hacimlerinden oluşmakta olup halihazırda Ziraat Bankası Kozyatağı Şubesi olarak kullanılmaktadırlar. 2. kat, 2 adet WC ve ofis hacimlerinden oluşmakta olup 425,02 m² alanlıdır. Konu taşınmazın 3., 4., 5., 6. ve 7. ve 8. normal katlarının her biri 369,12'şer m² alanlı olup 2'şer adet WC, hol ve ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın 9. katı, 313,04 m² alanlı olup 2 adet WC ve ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari projede kullanımda gösterilmeyen ancak toplam inşaat alanına dahil edilen çatı tabliyesi katı da 369,12 m² alanlıdır. Değerleme konusu taşınmaz, yasal ve mevcut duruma göre toplam 6.306,85 m² alanlıdır. Konu taşınmazın, yapı ruhsatındaki alanı 6.241,00 m² olarak gözükmektedir. Bu durum, yapı ruhsatına çatı katı alanının sadece kullanılabilir kısımlarının inşaat alanına dahil edilmesi ve bodrum katlardaki rampaların toplam alana dahil edilmemesinden kaynaklanmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün ana girişi, zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 2 adet yolcu asansörü ve 2 adet merdiven bulunmaktadır. Otopark katlarına erişim, hem asansör yoluyla hem de bina dışında inşa edilmiş rampa yoluyla sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi kısmen betonarme kısmen cam giydirmedir.

Kat alanları;

Kat	Alan (m ²)
2. Bodrum	1.067,22
1. Bodrum	1.051,13
Zemin	433,30
1. Normal	433,30
2. Normal	425,02
3. Normal	369,12
4. Normal	369,12
5. Normal	369,12
6. Normal	369,12
7. Normal	369,12
8. Normal	369,12
9. Normal	313,04
Çatı	369,12
Toplam	6.306,85

Yukarıdaki tabloya boşluk ve minha alanları da dahildir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 kat (2 bodrum+zemin+9 normal kat ve çatı tabliyesi) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.306,85 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~4
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi ve Acil Durum Asansörü

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 ve dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	6.306,85 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Florasen, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmaz, mevcutta Ziraat Bankası Kozyatağı Şubesi ve hizmet binası olarak faaliyet göstermektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu cadde, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Caddesi'dir.
- Taşınmaz, ~5 yıllık bir bina olduğundan fiziki olarak yıpranmaya maruz olup cadde üzerinde yer alan nitelikli yapılarındandır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge, ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu yapılaşmış olup Atatürk Caddesi üzerinde yol boyunca, 7-8 katlı apartman tipi yapılar, konut siteleri, çeşitli bankalara ait hizmet binaları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve Yeni Sahra Metro İstasyonu'na yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz cadde üzerinde yer alan yüksek binalardan olup 4 ve sonraki katlarında şehir manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz dahilinde, 2 adet yolcu asansörü ve 2 adet merdiven bulunmaktadır.
- Taşınmazın dış cephesi, kısmen dekoratif beton kaplama, kısmen cam giydirmedir.
- Konu taşınmazın ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 15 m cephesi vardır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve Yeni Sahra Metro İstasyonu'na yakınlığı sebebiyle oldukça yüksek bir erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarıyla uyumlu olarak inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yaklaşık olarak 4 yıllık, herhangi bir yıpranmaya maruz kalmamış olup bakımlı durumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Atatürk Caddesi üzerinde, günün belli saatlerinde trafik sorunu yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmaz, İstanbul'un popüleritesini koruyacak, en merkezi bölgelerinden biri olan Kadıköy ilçesinde yer almaktadır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde dalgalanmalar yaşanabilmektedir.

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 belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 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 (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
1	Kozyatağı'nda ticari olarak kullanıma uygun bina.	Bina	Satılık	1300	13,000,000	10,000	*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek olduğu bir noktada yer almaktadır. *Oldukça yüksek nitelikli malzeme ile inşa edilmiş köşktür. *Geniş bir bahçe alanına sahiptir.
2	Erenköy'de yer alan bina.	Bina	Satılık	1200	9,000,000	7,500	*Konu taşınmaza göre benzer ticari potansiyele sahip olup Ethem Efendi Caddesi üzerinde konumlandır. *Bodrum, zemin ve 6 normal kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı vardır.
3	Yenisahra'da yer alan bina	Bina	Satılık	2500	13,500,000	5,400	*Konu taşınmaza göre ticari faaliyetin daha yüksek olduğu noktada yer almaktadır. *Yapının yaklaşık 1.100 m²'lik bölümü depo ve otopark alanı olup bu durum birim değeri düşürmektedir. *Pazarlık payı vardır.
4	Atatürk Caddesi üzerinde yer alan ofis	Ofis	Satılık	120	1,150,000	9,583	*Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer almaktadır. *Kapalı alanı konu taşınmaza göre oldukça düşük olup bu durumdan dolayı birim satış değeri yüksektir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Atatürk Caddesi'nden bir sokak içerisinde dükkan.	Dükkan	Satılık	26	440,000	16,923	*26 m² zemin kattan oluşmaktadır. *Konu taşınmaza göre ticari potansiyelin daha düşük olduğu bir noktada yer almaktadır. *Kapalı alanın düşük olması birim satış değerini yükseltmektedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha düşük bir noktada yer almaktadır.
*129 m2 zemin kat, 115 m2 bodrum kat, 102 m2 ön kullanım alanı ve 95 m2 bahçe alanından oluşmaktadır.
*Pazarlık payı vardır.

6 Atatürk Caddesi üzerinde yer Dükkan Satılık 245 5,950,000 24,286

*Konu taşınmaz ile aynı caddede üzerinde yer almaktadır.
*Kapalı alanı konu taşınmaza göre oldukça düşük olup bu durumdan dolayı birim satış değeri yüksektir.
*Konu taşınmaza göre daha düşük nitelikli binada konumlanmıştır.
*Pazarlık payı bulunmaktadır.

7 Kozyatağı'nda yer alan ofis . Ofis Satılık 145 900,000 6,207

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 5.400-6.000 TL/m², zemin katta yer alan dükkanların 18.000—23.000 TL/m², normal katlardaki ofislerin ise 5.000-5.500 TL/m² bedel ile satışının gerçekleştirilebileceği bilgisiye ulaşılmıştır.

Kiralık Emsaller

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

*Konu taşınmaza 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 durumdur.
*Pazarlık payı bulunmaktadır.

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

*Ticari potansiyeli konu taşınmaza göre daha yüksek bir noktada, Yusufpaşa Otobüs karşısında arkaında yer almaktadır.
*Yusufpaşa otobüs durağının karşı tarafında, Millet Caddesi cepheli durumdur.
*Kapalı alanın oldukça düşük olması birim değeri yükseltmektedir.
*Pazarlık payı vardır.

7 Millet Caddesi üzerinde yer ofis. 55 2500 45

*Ticari potansiyeli konu taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza benzer nitelikli binaların 30-35 TL/m²/ay, zemin katta yer alan dükkanların 70-90 TL/m²/ay, normal katlardaki ofislerin ise 32-40 TL/m²/ay bebedel ile kiralanabileceği bilgisine ulaştırılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS -KİRALIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	40	29	33	47	46
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	0%	-8%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	-8%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	5%	-5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	18%	10%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-2%	-8%	-6%	-5%	-4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		37.0	31.0	35.0	39.0	41.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-KİRALIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	86	133	59	98	138
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-8%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	30%	0%	5%
	Kullanım Alanı	-10%	-30%	10%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		78	93	83	90	103

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-KİRALIK

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	50	24
	Pazarlık Payı	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		32	30

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS-SATILIK			
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	9,583	6,207
	Pazarlık Payı	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	2%
Düzeltilmiş Değer		6,109.0	4,835.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN-SATILIK			
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16,923	24,286
	Pazarlık Payı	-6%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	30%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	10%
	Kullanım Alanı	-15%	-12%
	Konfor Koşulları	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		18,294	21,262

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-BİNA-SATILIK				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10,000	7,500	5,400
	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	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-7%	25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6,480	5,603	5,589

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın 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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1437 ada. 110 parsel	6,306.85	5,700	35,950,000

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 gelirin 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**

- Konu taşınmaz ile yer alan 1.300 m² kapalı alanlı binanın 13.000.000 TL ile satılık olduğu satıldığı ve 65.000 TL/Ay bedel ile de kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 65.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 85 m² dükkanın 1.115.000 TL bedel ile satılık olduğu ve 5.000 TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.115.000 \text{ TL} = 0,054$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 30-35TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından ve muhtemel pazarlık payından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 6,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1437/110	6,306.85	30.50	192,359	6.50%	35,510,000

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 değerlendirme 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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	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*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	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*	8%

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu 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**

Değerlemesi yapılan taşınmazın mimari projesi Kadıköy Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; 15.02.2012 tarihli mimari projesi, 16.04.2012 tarih 000056-12 no'lu yapı ruhsatı ve 05.02.2014 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir. Taşınmaz, bu belgelere sahip olmakla birlikte tapuda cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

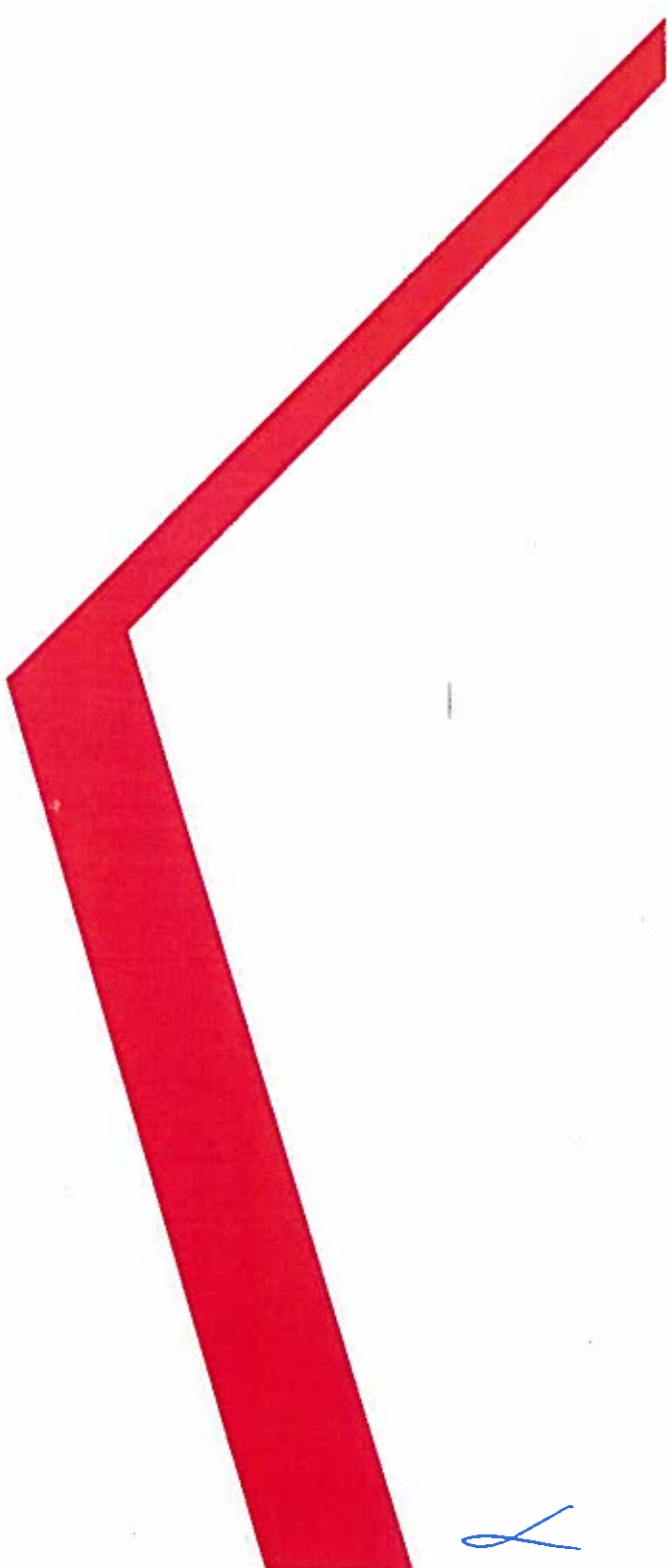
Gayrimenkulün tapu senedinde belirtilen niteliği "12 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası"dır. Taşınmaz hali hazırda tam mülkiyet kapsamında komple ofis binası olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün mevcut kullanımı tapu niteliği ile uyumludur.

- **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	35,950,000
Gelir Yaklaşımı	35,510,000

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	14.12.2018		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.510.000.-TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzonbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	38.350.800.-TL	Otuzsekizmilyonüçyüzellibinsekizyüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOĞLU

Doğuşcan İGDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Oran 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	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	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 olan ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşleminde.					
	Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldici		Yayın No	Cilt No	Sahile No	Sıra No	Tarih	Görsel
Cilt No		23386175	7	658		10/11/2016	Cilt No.
Sahile No.		Sahine Uygunluk Aydın MERAL Yerli Müdür Yardımcısı  NOT : Bu belgeyi alan kişi veya kişiler, bu belgeyi kullanmak zorunda değildir. Belgeyi kullanan kişilerin, bu belgeyi kullanmak zorunda olmadığına dair bir yazı ile noterden tasdik ettirilmelidir.					Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

D.M.G. Baom İpt. Mz

Doner Sermaye İşlemleri Karşından Bastırılmıştır.

Stok No 129

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (ANLIK Malikler için Detaylı - ŞERH - var + Pasif Malikler + Pasif Rehniciler)				
Zamir Tipi	: Anlık Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1432/118	
Zamir No	: 21230167	Yatırım	: 1.700 m2	
İl/İlçe	: İSTANBUL/A. M. Ö. Ü.	Ada Tap. No/Adı	: 12 KATLI OFİS YERİ VE YATIRIM	
Karar Adı	: K. Adı/Adı			
Mülkiyet/İstisna Adı	: SAHİPLİK/İstisna Adı			
Mülkiyet	: 1			
Ölçü/Alan No	: 1 - 192			
Kayıt Durumu	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Rehniciler	Tarih - Yürürlük	Tarih - Sonu
1	Tapu No: 21230167, Ada/Parcel: 1432/118, Yatırım: 1.700 m2, İl/İlçe: İSTANBUL/A. M. Ö. Ü., Ada Tap. No/Adı: 12 KATLI OFİS YERİ VE YATIRIM, Karar Adı: K. Adı/Adı, Mülkiyet/İstisna Adı: SAHİPLİK/İstisna Adı, Mülkiyet: 1, Ölçü/Alan No: 1 - 192, Kayıt Durumu: Aktif.	K. Adı/Adı (İSTANBUL)	14/04/2016 - 30/04/2016	14/04/2016 - 30/04/2016

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sıra No	Malik	Ölçü/Alan No	İstisna Pay/Payda	Müşahade
1	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
2	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
3	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
4	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
5	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
6	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
7	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
8	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
9	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
10	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192

Rapor Tarihi: 14/04/2016

1	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
2	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
3	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
4	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
5	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
6	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
7	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
8	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
9	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
10	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
11	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
12	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
13	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
14	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
15	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
16	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
17	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
18	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
19	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192
20	TAŞINMAZ TAŞINIMCI / ZIRAAT BANKASI A.Ş.	1 - 192	1 - 192	1 - 192

Rapor Tarihi: 14/04/2016

ALTIYIL	1.000.000.000 TL ZIRAAT MAAŞI A.Ş.	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000 TL ZIRAAT MAAŞI A.Ş.	1.000.000.000
ALTIYIL	1.000.000.000 TL ZIRAAT MAAŞI A.Ş.	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000 TL ZIRAAT MAAŞI A.Ş.	1.000.000.000
ALTIYIL	1.000.000.000 TL ZIRAAT MAAŞI A.Ş.	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000 TL ZIRAAT MAAŞI A.Ş.	1.000.000.000

* Tesis edilen şerhler ve bevarlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuruda bulunulmuş olup belgenin tarafımıza ulaştırılması beklenmektedir.

Ek 6: 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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları



Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





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 İlgilin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR